

**УТВЕРЖДЕН Решением
Общего собрания собственников жилья,
находящегося по адресу: г. Казань, ул.
Чистопольская, дом № 77/2 от «27» мая
2004г. С изменениями и дополнениями ЖК
РФ 2012года.**

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

« К А З А Н К А ».

г. Казань
2012г.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Казанка» именуемое в дальнейшем Товарищество, согласно решением Участников долевого строительства жилья дома №77/2 по ул. Чистопольская г. Казани (Протокол общего собрания № 1 от 27.05.2004 г.) именуемых в дальнейшем члены товарищества, для совместного управления общим имуществом многоквартирного жилого дома, осуществления деятельности по содержанию имущества МКД, предоставления коммунальных услуг собственникам данного дома, осуществления иной деятельности на совместное использование имущества МКД

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией созданной и действующей в организационно-правовой форме – Товарищество собственников жилья .

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке и другие необходимые реквизиты.

1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов равно, как и члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.6. Устав Товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов собственников помещений МКД.

1.7. Полное наименование Товарищества – Товарищество собственников жилья «Казанка».

1.8. Краткое наименование Товарищества – ТСЖ «Казанка»

1.9. Место нахождения Товарищества: РТ, г.Казань, ул. Чистопольская, дом №77/2.

II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество ставит перед собой следующие цели:

- › Участие в долевом строительстве жилого дома по ул. Чистопольская 77/2
- › создание и регистрация в установленном законом порядке многоквартирного дома. В МКД входит недвижимое имущество, включая земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилой дом, другое общее имущество, находящееся в общей долевой собственности, указанные в п.п.3.1; 3.2 настоящего Устава;
- › обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Товарищества по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.
- › обеспечение управления, благоустройства, хранения и приращения имущества, недвижимости в многоквартирном доме.
- › в рамках многоквартирного дома содействовать и проводить культурно-массовые, спортивные и по интересам мероприятия для жильцов,

› распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества, обеспечения защиты прав и законных интересов членов Товарищества в жилищных отношениях с третьими лицами.

2.2. Для достижения целей, указанных в п. 2.1. настоящего Устава Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

› управлением обслуживанием, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме;

› сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;

› аккумулированием денежных и технических средств,

› содействовать безопасности общего и частного имущества членов товарищества в пределах земельного отвода,

› строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Виды хозяйственной деятельности, требующей специального разрешения (лицензии) осуществляются Товариществом только при наличии такого разрешения (лицензии).

III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

3.1. К общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе обслуживающие более одного члена Товарищества межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

3.2. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, отнесенные к таковым членам Товарищества.

3.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности членов Товарищества и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

3.4. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если

это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

3.5. Доля собственности каждого члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме измеренных в метрах квадратных площади.

3.6. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

3.7. Доля участия каждого члена Товарищества следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому члену Товарищества.

3.8. Доля участия нового члена Товарищества равна доле участия предшествовавшего члена Товарищества.

3.9. Члены Товарищества в многоквартирном доме несут бремя расходов: в равной степени по содержанию оборудования, капитальных сооружений, территорий и иных мест общего пользования, расходы пропорциональные величине доли собственности члены Товарищества несут при содержании и ремонте технических этажей, подвалов, крыш,

по решению Общего собрания члены Товарищества несут единоличные расходы за нанесение материального ущерба Товариществу или его членам.

не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

IV. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

4.1 Товарищество собственников жилья вправе:

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;

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) 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.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья 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 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;

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.

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

4.4. 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.

4.5. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;

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) 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;

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;

9) вести расчет 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 настоящего Кодекса;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, 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.

V. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

5.1. Членами Товарищества на добровольной основе являются юридические и физические лица, которые будут иметь право собственности на помещения во вновь создаваемом многоквартирном доме, которые письменно изъявили желание участвовать в нем;

5.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в многоквартирном доме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

5.3. Членство в Товариществе возникает у будущих собственников с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

5.4. Права собственности на помещения во вновь создаваемом многоквартирном доме передаются членам Товарищества после государственной регистрации МКД органами, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны и попечители в установленном законодательстве порядке.

5.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в многоквартирном доме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или на основании личного заявления подписанного Правлением Товарищества, членство в Товариществе прекращается.

5.7. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

5.8. Товарищество в праве устанавливать вступительный взнос к лицу вступающему в члены Товарищества на основании образовавшихся у него прав собственности на жилое или нежилое помещение в размере 1 минимального размера оплаты труда.

5.9. В случае смерти гражданина – собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

5.10. Если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на Общем собрании членов Товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения в соответствии с величиной доли собственности.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющимися членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и правом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок)
- заключения ревизорной комиссии (ревизора) Товарищества
- документы подтверждающие право Товарищества на имущество, отражающее на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизорной комиссии Товарищества;
- документы подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосования или копии таких доверенностей, а так же в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным в голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

6.4. Член Товарищества обязан:

- › выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества,
- › соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории,
- › принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной

сфере, пропорционально размеру общей полезной площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы, в размере, установленным общим собранием членов Товарищества,

› содержать находящиеся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет,

› использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами,

› самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования С Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества,

› обеспечить доступ к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества,

› выполнять положения внутренних правил Товарищества,

› использовать жилое и нежилое помещение по его назначению, с учетом ограничений, установленных законодательством. В случае продажи членом Товарищества принадлежащее ему на праве собственности жилого и нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством копию Устава товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу.

VII. ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

7.1. Члены Товарищества и Товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

› извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в многоквартирном доме и финансовое состояние Товарищества,

› извещать в письменной форме о задолженностях члена Товарищества, собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых изменениях Товарищества взыскать задолженность члена Товарищества по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки,

› не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора,

› не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в многоквартирном доме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие расходы или иные поступления Товарищества;

7.2. Основные положения соглашений с кредиторами предоставляющим ипотечные кредиты, могут быть включены в Устав Товарищества в качестве договорных обязательств Товарищества перед любыми настоящими и будущими кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты Товариществу.

VIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Органами управления Товариществом являются:

- › Общее собрание членов Товарищества,
- › Правление Товарищества.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- › внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- › решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- › избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления Товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- › установления размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- › утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждения отчетов об использовании таких фондов;
- › принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- › определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- › утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- › утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- › утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

› утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

› рассмотрение жалоб на действие правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

› принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ. Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

› определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества

› другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

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

Внеочередное собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 50 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органов местного самоуправления.

8.3.1. члены Товарищества имеют право делегировать свои полномочия и волеизъявления другими членами товарищества для оперативного решения плановых и текущих вопросов свойственных Общему собранию. Делегирование прав оформляется письменно в присутствии Председателя Правления. Который в праве приостановить действие доверенности при решении вопросов требующих прямого участия собственника, а также в случае отсутствия кворума.

8.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума председатель правления назначает новую дату место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее Общего собрания.

8.5. Члены Товарищества на Общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле имущества в многоквартирном доме.

8.6. 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.

8.7. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным ЖК РФ и компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 8.2 устава, принимается 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.

8.8. Решения, принятые на Общем собрании членов Товарищества являются обязательными для всех, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины.

IX. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

9.1. Руководство текущей 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.

9.2. правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на два года в количестве пяти человек.

9.3. Правление избирает из своего состава Председателя Товарищества.

Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

9.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

X. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

10.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

10.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов по финансовой деятельности, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома, ведение реестра членов Товарищества, созыв и организация проведения Общего собрания Товарищества;

- › выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества
- › использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным бюджетом Общего собрания
- › выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом и осуществления контроля за его деятельностью;
- › ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;
- › подготовка изменений к дополнению устава;
- › участие в судебном и административном разбирательстве от своего имени или по поручению двух или более собственников помещений по вопросам касающимся Товарищества;
- › оформление страхования недвижимости в размере, определенном общим собранием. Страховые взносы по такому страхованию входят в общие расходы по содержанию здания;

Применение санкций по отношению к членам Товарищества – нарушителям Устава.

- › принятие и изменение по представлению Председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

10.4. Заседание правления созывается председателем правления не реже одного раза в три месяца. Члены правления созываются Председателем правления не менее чем за 10 дней, предшествующему дню заседания Правления.

10.5. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем 50 % общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписывается председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

10.6. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, а также иными средствами, наличие которых определено Общим собранием.

XI. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

11.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный Уставом Товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжаться всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

XII. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Средства Товарищества состоят:

- › вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- › доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества установленных настоящим Уставом;
- › дотацией на эксплуатацию, текущие и капитальные ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- › прочих поступлений.

12.2. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

12.3. По решению общего собрания Товарищества может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

12.4. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома.

12.5. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной действующим законодательством, настоящим уставом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.6. Товарищество не в праве заниматься хозяйственной деятельностью не предусмотренной в Уставе Товарищества если иное не установлено законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.6. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные гл. 14 ЖК РФ (ч.3 ст. 52).

ХIII. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации Республики Татарстан.

13.2. Товарищество предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам, учредителям и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

13.3. Первый финансовый год Товарищества начинается с момента его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

13.4. Ежегодно, после проведения итогов финансового года, Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением товарищества не позднее 15 декабря каждого года и вынесен Правлением на утверждение Общим собранием членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее, чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета на предстоящий финансовый год членам Товарищества. Бюджет Товарищества, при необходимости, ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

13.5. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:

- › учет всех денежных поступлений и расходов;
- › учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- › учет капитальных затрат, предусмотренных на текущей и предстоящий финансовый год;

» список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также получающих дотации.

13.6. Товарищество предоставляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества и кредиторов.

Правление предоставляет по любой просьбе собственника помещения в многоквартирном доме или кредитора справку в письменной форме, подписанную должностным лицом Товарищества, с указанием доли во всех видах расходов, которые к указанному сроку должен был платить и не оплатил собственник помещений в многоквартирном доме.

13.7. Каждый член Товарищества обязан делать соответствующие взносы, предусмотренные настоящим Уставом, пропорционально размеру общей площади, находящейся в его собственности жилых и не жилых помещений.

13.8. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

- » вступительными взносами;
- » обязательными платежами;
- » специальными платежами;
- » дополнительными платежами;

Взносы члена Товарищества могут быть денежные средства, а также их имущество.

Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением Правления собрания Товарищества на день внесения имущества.

13.9. Решение о внесении вступительного взноса и его размере должно быть принято Общим собранием членов Товарищества.

13.10. Обязательные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 30 числа каждого месяца и используется на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности. Размеры обязательных платежей определяется в соответствующими нормами.

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей:

- » оплата труда должностных лиц Товарищества, обслуживающего персонала и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- » выплаты по уборке мусора, ремонту и покраске конструкции сооружений недвижимого имущества;
- » плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон, и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельности Товарищества;
- » расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

Правление Товарищества не в праве превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом, без решения Общего собрания Товарищества.

13.11. Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы, образуют резервный фонд.

Резервный фонд создается в размере 10% от размера годового бюджета.

Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера.

Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

13.12. Средства, направленные в резервный фонд не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащему ему на правах собственности жилого и нежилого помещения.

13.13. Дополнительные платежи, которые включен в бюджет Товарищества, оплачиваются в сроки и порядке, установленном для сбора обязательных платежей, если иное не предусмотрено Уставом.

Дополнительные платежи, не включенные в бюджет, должны оплачиваться вместе со следующим обязательным платежом в течении 10 дней после получения собственником квартиры уведомления Правления о необходимости внесения этих дополнительных платежей.

13.14. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

XIV. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием не более чем на 2 года в составе трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

14.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:

- › проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- › представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности Товарищества;
- › представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- › отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

XV. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ.

15.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов рисков прямого физического ущерба, а также может осуществлять

страхование ответственности с целью защиты Товарищества и членов Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

15.2. Члены Товарищества осуществляют страхование принадлежащих им помещений самостоятельно.

15.3. В случае ущерба, нанесенного в многоквартирном доме в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному Представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества и ипотечных кредиторов.

15.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации – Товарищества или его доверенный представитель – распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между членами Товарищества в соответствии с их долей участия.

XVI. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

16.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

16.3. Реорганизация Товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования установленного ч.1 ст. 136 ЖК РФ. Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течении двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

16.4. Реорганизация Товарищества собственников жилья созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требований установленного ч.1, ст.136 ЖК РФ. Решение о выделении Товарищества может быть принято на общем собрании собственников

помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано Товарищество собственников жилья в процессе выделения большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

16.5. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязаны принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

16.7. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более Товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединения Товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Устав утвержден Общим собранием членов ТСЖ жилого дома по ул. Чистопольская дом № 77/2 г.Казани от 27.05.2004г. с изменениями и дополнениями ЖК РФ в 2012г.