

УТВЕРЖДЕН

на общем собрании членов

ТСЖ «Спартак-34»

Протокол от 1 июля 2019 года № 1

Председатель собрания

 /Л.П. Гришина /

Секретарь

 /Г.Г. Николаева/

Устав

Товарищества собственников жилья

"Спартак-34"

(в новой редакции)

г. Казань

2019

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Спартак-34» (далее – *Товарищество*) создано по инициативе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Рихарда Зорге, дом 28, и является правопреемником ЖСК «Спартак-34».

1.2. Настоящий устав разработан в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в форме товарищества собственников недвижимости, действует на основании настоящего устава.

1.4. Товарищество создано путем реорганизации в форме преобразования и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06 мая 2006 года с основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1061684093228.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на местонахождение. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

1.7. Товарищество в установленном порядке вправе иметь и использовать расчетный и иные счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов, как и члены товарищества не отвечают по его обязательствам.

1.9. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Спартак-34».

1.10. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Спартак-34».

1.11. Место нахождения Товарищества: 420104, г. Казань, ул. Рихарда Зорге, дом 28, помещение 4а.

2. Цель и виды деятельности

2.1. Товарищество создано с целью содержания и управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Рихарда Зорге, дом 28 (далее – *Многоквартирный дом*), а также обеспечения коммунальными услугами собственников, арендаторов и нанимателей помещений.

2.2. Для достижения целей деятельности Товарищество осуществляет следующее:

- 1) обеспечивает благоустройство земельного участка, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- 2) приобретает права на земельные участки в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- 3) приобретает права на объекты недвижимого имущества и объекты инженерной инфраструктуры;
- 4) заключает договоры с юридическими и физическими лицами, необходимые для надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

2.3. Товарищество имеет право осуществлять следующие действия:

- 1) получать кредиты и займы в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, в целях управления Многоквартирным домом, в том числе для проведения его текущего и капитального ремонта;
- 2) совершать сделки в отношении имущества Товарищества;
- 3) оказывать членам Товарищества необходимую помощь, выполнять работы и оказывать услуги, необходимые для надлежащего содержания принадлежащих им жилых и нежилых помещений.

Товарищество вправе осуществлять иные действия, необходимые для обеспечения его деятельности.

2.4. Товарищество имеет право осуществлять виды деятельности, приносящие доход, лишь постольку, поскольку они соответствуют предусмотренным настоящим уставом целям деятельности и необходимы для их достижения.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления Многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление домом;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей; выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
- 4) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 5) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
- 6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

Товарищество обладает и иными правами, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. 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.

3.3. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и настоящего устава;
- 2) осуществлять управление Многоквартирным домом;
- 3) исполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 4) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом;
- 5) в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим уставом, представлять интересы собственников помещений в жилищных отношениях и в отношениях с третьими лицами;
- 6) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их бремени по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

8) обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределение между ними расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. При заключении от своего имени договоров с поставщиками услуг и работ Товарищество действует от имени и за счет собственников помещений в Многоквартирном доме. Товарищество является посредником, закупающим по поручению собственников помещений в Многоквартирном доме услуг соответствующих организаций по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории, по технической инвентаризации жилого дома, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4. Членство в Товариществе

4.1. Лица, приобретающие помещения в Многоквартирном доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

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

4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 Жилищного Кодекса РФ, и своевременно информировать правление об их изменении.

5. Права членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества

5.1. Члены Товарищества пользуются всеми правами, предусмотренными Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ и принятыми в соответствии с ними нормативно-правовыми актами, в том числе имеют право:

- 1) участвовать в управлении Товариществом;
- 2) избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества,
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) получать информацию о деятельности Товарищества, сведения об имуществе, доходах и расходах.

5.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в Многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;

- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов внутренние документы Товарищества.

6. Органы управления Товарищества

6.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества,
- Правление Товарищества.

6.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества, утверждение устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления, председателя правления Товарищества из числа членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) 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 утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 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 содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об их исполнении, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества

правил внутреннего распорядка 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;

14) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

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

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

6.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится в течение второго квартала следующего за отчетным годом.

Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

6.4. Уведомление (сообщение) о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения вручается лицом, по инициативе которого созывается собрание, каждому члену Товарищества под расписку или направляется посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление может быть размещено на информационном стенде ТСЖ «Спартак-34», установленном на первом этаже Многоквартирного дома.

6.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лицах, по инициативе которых созывается собрание;
- форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- дата, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в виде заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами, которые будут предоставлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

6.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

6.7. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества как лично, так и через своего представителя.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в Многоквартирном доме и его представителе (фамилия, имя, отчество или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

6.8. Общее собрание Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, и возможность передачи решений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

Общее собрание также может быть проведено без совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня путем заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

6.9. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества или их представители, решения которых получены до даты окончания их приема.

6.10. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности члена Товарищества, участвующего в голосовании на жилые помещения в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировкой «за», «против» или «воздержался».

6.11. При заочном голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующими в голосовании членами Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

6.12. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

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

6.13. Решения по вопросам, указанным в пунктах 2, 6 и 7 статьи 6.2 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.

6.14. Решения, принятые на общем собрании, оформляются протоколом и являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины. Протокол подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

6.15. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам его деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

6.16. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием в количестве не менее 3 человек сроком на два года.

6.17. Правление избирает из своего состава председателя правления.

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

6.19. В обязанности правления входит решение следующих вопросов:

- 1) контроль за соблюдением Товариществом законодательства и требований устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- 3) составление сметы доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление Многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания Многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных обязанностей, предусмотренных нормативно-правовыми актами.

6.20. Правление не вправе без решения общего собрания членов Товарищества превысить более, чем на 10% расходы, предусмотренные сметой доходов и расходов на соответствующий год.

6.21. Заседание правления созывается Председателем правления, не реже одного раза в три месяца.

6.22. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения принимаются большинством голосов от числа голосов присутствующих на заседании членов правления.

6.23. Председатель Правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

6.24. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, положение об оплате их труда, иные внутренние документы Товарищества.

7. Средства и хозяйственная деятельность Товарищества

7.1. Средства Товарищества 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.

7.2. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды. Порядок образования специальных фондов и расходования средств из них определяется общим собранием.

7.3. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами Многоквартирного дома.

7.4. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, а именно, 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.

7.5. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности, используется для оплаты общих расходов, на материальное поощрение штатных сотрудников Товарищества, а также может быть направлен на иные цели Товарищества.

7.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги и обязательные платежи вносятся членами Товарищества и не являющимися членами товарищества собственниками помещений в Многоквартирном доме ежемесячно, не позднее 26-го (23-го числа в феврале) числа месяца, следующего за расчетным.

7.7. Из средств Товарищества возмещаются расходы председателя правления и иных лиц, привлекаемых для деятельности Товарищества, на оплату услуг связи, услуг доступа к сети Интернет, транспортных услуг в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

8. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

8.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества общим собранием членов избирается ревизионная комиссия или ревизор сроком на два года.

8.2. Ревизионная комиссия состоит из трех человек, из своего состава избирает председателя. В случае избрания ревизора данное положение не применяется.

8.3. Члены ревизионной комиссии (ревизор) не могут совмещать свою деятельность с работой в Товариществе по трудовому договору.

8.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

8.5. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и иметь доступ ко всей документации, касающейся его деятельности.

9. Реорганизация и ликвидация Товарищества

9.1. Товарищество в соответствии со статьей 140 Жилищного кодекса РФ может быть преобразовано в жилищный кооператив.

9.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляются на основании и в порядке, которые установлены Гражданским Кодексом РФ.

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

В настоящем уставе ТСК «Спартак-34»
пронумеровано и прошито 9 /девять/
листов.



И.П. Гришина

Г.Г. Николаева

Межрайонная ИФНС России №18 по Московской области
В Единый государственный реестр юридических лиц внесено
«26» сентября 2018 г.
ОГРН 1065084053418
ГРН 628-669030011
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе
Подпись: *А.С. Иванова*
М.П.