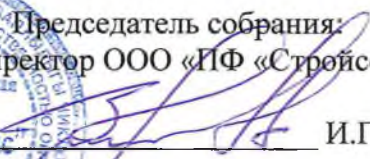


Утвержден
Общим собранием участников
долевого строительства
жилого дома,
находящегося по адресу:
420012, г. Казань, ул. Маяковского, д. 6.

Протокол N 1 от 20 марта 2010 года.



Председатель собрания:
Директор ООО «ПФ «Стройсервис»

 И.Г. Зарипов

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«Маяковского, 6»**

город Казань
2010 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Маяковского, 6», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», с путем общего собрания организаций и граждан РТ и РФ, участников долевого строительства ж дома, расположенного по адресу: 420012, город Казань, улица Маяковского, дом 6. Указанный дом и прилегающий земельный участок образуют и именуется в дальнейшем «многоквартирный

1.2. ТСЖ является некоммерческой организацией, формой добровольного объединения участников долевого строительства многоквартирного дома для совместного управления и обеспечения строительства и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, вл пользования им в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом

1.3. ТСЖ действует в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ, а также жилищного законодательства и настоящего Устава. Деятельность ТСЖ основывается на принципах добровольности, равноправия, самоуправления, законности и гласности.

1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности истцом и ответчиком в суде. ТСЖ имеет круглую печать и счета в учреждениях банка. ТСЖ вправе иметь угловой штамп и фирменные бланки, свою эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке.

1.5. Наименование ТСЖ: полное наименование – некоммерческая организация, товарищество собственников жилья «Маяковского, 6», сокращенное наименование – ТСЖ «Маяковского, 6».

1.6. ТСЖ осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.7. ТСЖ отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ТСЖ не несут ответственности по обязательствам ТСЖ.

1.8. Адрес местонахождения ТСЖ: РТ, 420012, г. Казань, ул. Маяковского, д.6. По данному адресу находится исполнительный орган ТСЖ.

1.9. Почтовый адрес ТСЖ: 420012, г. Казань, ул. Маяковского, д.6.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. Целями ТСЖ являются:

2.1.1. Содействие строительству многоквартирного дома;

2.1.2. Эксплуатация и обеспечение сохранения и приращения комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома.

2.2. Предметом деятельности ТСЖ являются:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечения строительства и эксплуатации недвижимого имущества в многоквартирном доме;

Владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом ТСЖ.

2.2.2. Обеспечение согласия членов ТСЖ и иных лиц, имеющих права на помещения в многоквартирном доме, в процессе реализации ими прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью и пользованию общей придомовой территорией.

2.2.3. Организация обеспечения коммунальными услугами членов ТСЖ и оплаты последними таких услуг соответствующими службами городского хозяйства.

2.2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере ТСЖ.

2.2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в комплекс недвижимости имущества многоквартирного дома ТСЖ.

2.2.6. Обеспечение выполнения членами ТСЖ в границах недвижимого имущества правил пользования жилым и нежилым (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.2.7. Защита имущественных и неимущественных охраняемых законом прав и интересов членов ТСЖ по правоотношениям, вытекающим из членства их в ТСЖ.

2.2.8. Представление общих интересов ТСЖ в государственных и местных органах власти, местных органах самоуправления, в судах.

2.3. ТСЖ также вправе:

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 ТСЖ,

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 ТСЖ цели,

устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ 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,

выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги,

пользоваться предоставляемым банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством,

передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ТСЖ услуги,

продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ,

предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме,

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

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,

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

заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТСЖ И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ.

3.1. Собственники ТСЖ владеют на праве частной, государственной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами и др.) и/или нежилыми помещениями (офисы, подземные автостоянки и др.), а также одновременно являются собственниками общего имущества многоквартирного дома.

3.2. К объектам собственности жилых и/или нежилых помещений относятся помещения, которые обслуживаются и используются только одним домовладельцем.

Установление границ жилых и/или нежилых помещений, находящихся в собственности, осуществляется следующим образом: каждое жилое и/или нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом состоит из площади помещения и элементов благоустройства, которое ограничивается дверьми, окнами, стенами, полом и потолком данного помещения, включая отделочный материал.

Балконы, лоджии, террасы и веранды, прилегающие к помещению и используемые исключительно собственником данного помещения являются **объектами ограниченного совместного пользования ТСЖ.**

К объектам общей собственности ТСЖ относятся объекты, которые обслуживаются и используются более одним домовладельцем.

Установление границ помещений, находящихся в общей собственности, осуществляется следующим образом:

А) все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений жилого дома,

Б) крыши, чердаки, колонны, фундаменты, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и/или нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц,

В) механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления, водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящееся к системам освещения и телефонной связи. Вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или нежилых помещений, которое обслуживает более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества,

Г) межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, веранды, террасы, вестибюли, входы и выходы из здания,

Д) площадка под мусорные контейнеры,

Е) придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения и другие общественные сооружения, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.)

3.3. Объекты общей собственности передаются членами ТСЖ в управление ТСЖ. ТСЖ не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

3.4. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) пропорциональна общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельца.

3.5. Член ТСЖ не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в пользу членов ТСЖ или самого ТСЖ, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого/нежилого помещения.

3.6. На использование помещений в многоквартирном доме накладываются следующие ограничения:

3.6.1. Жилое помещение не может использоваться в целях, несоответствующих целям проживания: гостиницу, офис, склад и др.

орые 6.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению с учетом требований п.1.36 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания». Размещение в нежилой части многоквартирного дома производственных и складских помещений не допускается.

6.3. Не допускается перевод жилых, имеющихся на момент сдачи дома помещений в данном многоквартирном доме, в нежилые помещения для использования их в коммерческих целях (аптека, пункт питания, парикмахерская, стоматологический кабинет, косметический кабинет и т.д.).

чный

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. ТСЖ имеет право:

ия

А) заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности ТСЖ, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с действующим законодательством,

Б) организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ТСЖ.

м

В) Определять бюджет ТСЖ 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 уставом ТСЖ цели,

Г) Устанавливать на основе принятого годового бюджета ТСЖ размеры платежей, сборов и взносов.

Д) выполнять работу и оказывать услуги членам ТСЖ,

Е) Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством,

Ж) Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме,

ме

З) Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ему услуги,

И) Передавать во временное пользование коммерческим и некоммерческим организациям, а также физическим лицам (гражданам) в порядке и на условиях договоров найма (аренды) нежилые помещения (если имеются), входящие в состав общего долевого имущества, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома. Средства, получаемые ТСЖ от сдачи в наем нежилых помещений, могут быть использованы исключительно на покрытие издержек ТСЖ, на управление и эксплуатацию многоквартирного дома, на уменьшение расходов членов ТСЖ по содержанию принадлежащей им недвижимости,

К) Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ТСЖ, если они изношены или морально устарели.

Л) Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям ТСЖ.

4.2. ТСЖ обязано:

а

А) Обеспечивать исполнение членами ТСЖ устава и действующего законодательства, а также местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности ТСЖ,

м

Б) Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства,

В) Обеспечить выполнение всеми членами ТСЖ их обязанности по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме,

Г) Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в многоквартирном доме,

Д) Выступать в интересах членов ТСЖ при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами города,

Е) Обеспечивать соблюдение интересов всех членов ТСЖ при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между членами ТСЖ издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ж) Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения и в установленных пределах распоряжения членами ТСЖ общим имуществом,
3) В случаях, предусмотренных законодательством, уставом ТСЖ представлять интересы член жилищных отношений, отношений собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

5. ЧЛЕНСТВО В ТСЖ

5.1. Членами ТСЖ могут быть граждане РФ и иностранных государств, лица без гражданства, юридические лица, резиденты и нерезиденты РФ, а также по решению собственников государственных и муниципального имущества юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которые помещены в многоквартирном доме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

А) Участники долевого строительства многоквартирного дома или их правопреемники.

Б) Собственники помещений в многоквартирном доме.

5.1. Члены ТСЖ имеют равные права. Членство в ТСЖ является добровольным и основывается на том, что его члены должны признавать и исполнять положения настоящего Устава, оказывать содействие в достижении целей ТСЖ и платить вступительные и иные взносы.

Создание ТСЖ не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в ТСЖ.

Отказ части домовладельцев от членства в ТСЖ не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением многоквартирного дома в целях его содержания и эксплуатации.

5.2. Членство в ТСЖ возникает автоматически с момента регистрации ТСЖ в установленном законодательством порядке.

5.3. Членство в ТСЖ вновь возникает у домовладельцев возникает автоматически с момента приобретения жилого и/или нежилого помещения, получения его в качестве дарения или иного способа получения в собственность.

5.4. Выход из ТСЖ осуществляется по письменному заявлению домовладельца.

5.5. Членство в ТСЖ автоматически прекращается с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждения имущества или по иным основаниям.

5.6. Интересы несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их родители, опекуны или по установленному законодательством порядке.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ

6.1. Члены ТСЖ имеют право:

А) самостоятельно без согласования с другими членами ТСЖ распоряжаться своей собственностью;

Б) Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранными в составление и ревизионную комиссию ТСЖ.

В) Вносить предложения в любой орган ТСЖ по вопросам, связанным с его деятельностью.

Г) получать информацию о деятельности ТСЖ, знакомиться с документами ТСЖ. Документы ознакомления предоставляются по письменному заявлению в произвольной форме на имя председателя ТСЖ. Документы ТСЖ не выдаются из руки для ознакомления члену ТСЖ, а совместно определены время и место, где в присутствии одного из членов правления ТСЖ или ревизионной комиссии заинтересованный знакомится с документами. Член ТСЖ имеет право делать выписки, ксерокс на месте документов, пользуясь при этом любой техникой. Если объем документов для ознакомления позволяет, то ТСЖ имеет право предоставить необходимые документы в откопированном виде.

Д) производить через расчетный счет ТСЖ оплату коммунальных услуг и установленных за них налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием ТСЖ.

Е) созывать внеочередное общее собрание членов ТСЖ по собственной инициативе, обладающее кворумом (более пятидесяти процентов от общего числа голосов ТСЖ).

ния,) С учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

ТСЖ в ми.) в любое время выйти из ТСЖ.

4) Вправе обжаловать через суд решение, принятое общим собранием членов ТСЖ с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

К) осуществлять другие права, предусмотренные законом и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

ного

6.2. Члены ТСЖ обязаны:

А) Уведомить ТСЖ в течение 7 дней с момента совершения сделки, явившейся основанием перехода права собственности на помещение и/или перехода вида права собственности (жилое или нежилое) о переходе права собственности и/или вида права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Б) Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, положения внутренних правил ТСЖ.

гом, е в В) Соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

Г) Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для финансирования общих расходов, связанных со строительством, реконструкцией, вступительные, членские, целевые взносы и специальные взносы в соответствии с решениями общего собрания членов ТСЖ, производить оплату коммунальных услуг.

ых . ке. Д) Содержать находящееся в собственности члена ТСЖ помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

Е) Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

Ж) Обеспечивать доступ к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба объектам многоквартирного дома.

и в З) Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов ТСЖ. Размер ущерба определяется в соответствии с Актом оценки, который составляется комиссией, назначаемой правлением ТСЖ.

И) Оплачивать необходимые платежи (на содержание и ремонт общего имущества, на оплату коммунальных услуг и т.п.) если его помещение предоставлено в пользование третьим лицам.

К) В случае продажи принадлежащего ему помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о его обязательствах к ТСЖ.

Л) Информировать ТСЖ об изменении своих данных.

6.3. Отказ части домовладельцев от вступления в ТСЖ, не использование принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом ТСЖ, не освобождает домовладельцев от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением многоквартирным домом в целях его содержания и эксплуатации.

для

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМИ СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату общих расходов и взносов.

вать я

7.2. ТСЖ может требовать возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения или выполнения не должным образом обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

8. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

8.1. Для достижения целей деятельности, ради которых создано ТСЖ, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной настоящим уставом.

8.2. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

А) Управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Б) Строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме,

В) Сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимости имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности ТСЖ, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества,

Г) Выполнять работы и оказывать услуги членам ТСЖ,

8.2. ТСЖ не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе ТСЖ.

8.3. Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ не подлежат распределению между членами ТСЖ. По решению общего собрания членов ТСЖ доход, полученный в результате хозяйственной деятельности, используется для оплаты общих расходов или на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные законом и настоящим уставом.

9. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТСЖ

9.1. Имущество ТСЖ составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности. Средства ТСЖ состоят из:

А) Вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ. Взносы взимаются с каждого собственника помещений в многоквартирном доме, сумма взносов определяется на общем собрании.

Б) Доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей ТСЖ.

В) дотаций на эксплуатацию, текущий ремонт и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством,

Г) Прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых ТСЖ любыми физическими и юридическими лицами.

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

По решению общего собрания ТСЖ может образовывать специальные фонды (резервный фонд, фонд накопления), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

9.3. Регулярные платежи вносятся членами ТСЖ ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов ТСЖ. Каждый вносит регулярные платежи пропорционально своей доле участия.

9.4. Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. Доля члена ТСЖ в специальных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов ТСЖ.

Средства, направленные в специальные фонды не подлежат возврату члену ТСЖ при продаже принадлежащего ему жилого и (или) нежилого помещения.

ТСЖ осуществляет ремонт капитального недвижимого имущества в установленные на общем собрании ТСЖ сроки.

9.5. Коммунальные и другие платежи, связанные с использованием помещений, входящих в состав многоквартирного дома, вносятся домовладельцами соразмерно площади принадлежащих ему помещений.

9.6. Обязательство внесения платежей возникает у члена ТСЖ с момента возникновения членства в ТСЖ. Член ТСЖ не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования,

временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае если член ТСЖ намерен передать право собственности на принадлежащее ему имущество другому лицу вследствие продажи, завещания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

9.7. Платежи, связанные с текущими расходами ТСЖ, осуществляются в соответствии с бюджетом ТСЖ. Ежегодно правление ТСЖ составляет бюджет на предстоящий год и определяет платежи каждого члена ТСЖ.

9.8. Если расходы годового бюджета превышают более чем на 10%, то такие расходы согласовываются с общим собранием ТСЖ.

9.9. Первый финансовый год ТСЖ начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

9.10. Необходимые страхования недвижимости в ТСЖ утверждаются общим собранием членов ТСЖ.

9.11. ТСЖ обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

А) учет всех денежных поступлений и расходов,

Б) счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике,

В) фамилию, имя, отчество, место жительства – для физических лиц,

Г) полного официального названия и местонахождения – для юридических лиц, включая застройщика, а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы.

Д) учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности,

Е) текущий баланс ТСЖ,

Ж) учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

9.12. Без проверки ревизионной комиссии деятельности ТСЖ общее собрание членов ТСЖ не вправе обсуждать годовой отчет, годовой баланс, взносов и платежей.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСЖ

10.1. Органами управления ТСЖ являются:

А) Общее собрание членов ТСЖ.

Б) Правление ТСЖ.

10.2. Органом контроля за деятельностью ТСЖ является ревизионная комиссия.

10.3. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов ТСЖ.

10.3.1. Каждый участник обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным его доле участия.

10.3.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе Правления, членов ТСЖ, обладающих 10% и более голосов в ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

10.3.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме путем почтового заказного отправления по адресу, указанному в письменной форме членом ТСЖ (в копии свидетельства о праве, в реквизитах договора долевого строительства) или вручается лично каждому члену ТСЖ под расписку.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указывается повестка дня общего собрания членов ТСЖ, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов ТСЖ – по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания.

Собрание может проводиться как в очной форме, так и в заочной. При заочной форме выбирается счетная комиссия, состоящая из членов ревизионной комиссии и одному представителю от подъезда. На общем собрании членов ТСЖ могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ.

10.3.4. Общее собрание членов ТСЖ по решению присутствующих на нем членов ТСЖ может быть перенесено на любой срок. Дополнительного извещения членов ТСЖ о дате и повестке дня общего собрания членов ТСЖ в подобном случае не требуется.

10.3.5. Общее собрание правомочно (наличие кворума), если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев – собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания, о чем членом ТСЖ направляется дополнительная информация. Вновь назначенное собрание может быть созвано не ранее 10 дней, чтобы уведомления о собрании было разослано должным образом, но не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

10.3.6. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель Правления либо один из членов Правления либо председательствующий из числа членов ТСЖ.

10.3.7. Первое собрание ведет застройщик, либо, при его отсутствии, инициатор.

10.3.8. Член ТСЖ не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов ТСЖ, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

10.3.9. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относится решение следующих вопросов:

А) внесение изменений и дополнений в Устав ТСЖ,

Б) реорганизация и ликвидация ТСЖ,

В) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ТСЖ домовладельцам либо третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Г) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном доме,

Д) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

Е) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ.

Ж) Определение ограничений на использование общего имущества.

З) Избрание членов Правления ТСЖ и ревизионной комиссии, а также привлечение независимого аудитора.

И) Утверждение годового отчета и годового бюджета ТСЖ.

К) Определение размеров обязательных взносов и платежей,

Л) Заключение договоров с управляющей компанией на выполнение работ по управлению недвижимым имуществом,

М) Рассмотрение жалоб на Правление.

Н) Создание специальных комиссий для решений спорных вопросов.

О) Принятие и изменение Правил внутреннего распорядка ТСЖ

П) Определение размера вознаграждения членам Правления ТСЖ.

10.3.10. Решения могут быть приняты путем тайного голосования среди членов ТСЖ.

10.3.11. Решения, принятые на общем собрании членов ТСЖ должны быть занесены в протокол общего собрания членов ТСЖ.

Протокол общего собрания членов ТСЖ подписывается председателем собрания и секретарем общего собрания членов ТСЖ и подлежит хранению в течение всего периода деятельности ТСЖ.

10.3.12. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены в компетенции правления ТСЖ.

10.3.13. Решения принимаются простым большинством голосов (более 50%) присутствующих членов ТСЖ.

10.4. Правление ТСЖ.

Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

10.4.1. Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

10.4.2. Правление ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ из числа членов ТСЖ в количестве 3-х человек на неограниченный срок. Если в конце года на общем собрании никто не поднял вопрос о переизбрании Правления ТСЖ, его Председателя, либо кто-то из членов сам не заявил о своем добровольном выходе, то состав Правления ТСЖ остается прежним.

10.4.3. Любой член Правления ТСЖ может быть исключен из состава Правления ТСЖ, если за это решение проголосовали более 50% членов ТСЖ.

10.4.4. Члены Правления ТСЖ несут ответственность перед собственниками помещений за свои действия в качестве членов Правления ТСЖ.

10.4.5. В обязанности Правления входят:

А) Соблюдение ТСЖ действующего законодательства и Устава,

Б) составление годового бюджета ТСЖ и отчета о его выполнении, годового отчета и баланса и предоставление их для утверждения общему собранию членов ТСЖ,

В) Контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов.

Г) Использование средств ТСЖ в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ бюджетов, если иное не предусмотрено Уставом ТСЖ.

Д) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им,

Е) заключение договоров от имени ТСЖ, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме,

Ж) Представительство ТСЖ,

З) наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

И) ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

К) созыв и организация проведения общего собрания

Л) выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ТСЖ.

10.4.6. Правление ТСЖ обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов ТСЖ, книг и журналов учета и иной документации ТСЖ, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена ТСЖ (размер платежа, время его внесения, размер долго и т.д.)

Правление обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией или внешним аудитором, устава ТСЖ, описания недвижимого имущества (паспорт домовладения).

10.4.7. Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением ТСЖ каждому члену ТСЖ по его требованию в течение 1 месяца.

10.4.8. Заседания Правления созываются его Председателем путем письменного объявления. Все заседания Правления, открыты для посещения членов многоквартирного дома.

Заседание правомочно при участии в нем всех трех членов Правления.

Решения Правления ТСЖ принимаются большинством голосов членов Правления.

10.5. Должностным лицом в ТСЖ является Председатель Правления. Он избирается Правлением из своего состава.

Председатель Правления:

А) действует и подписывает от имени ТСЖ платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием членов ТСЖ.

Б) Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала ТСЖ, положения об оплате из труда.

В) Разрешает иные вопросы, отнесенные общим собранием и правлением ТСЖ к его компетенции.

10.6. Правление может назначить из числа членов Правления казначея, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения.

10.7. Ревизионная комиссия избирается в количестве 3-х человек на неограниченный срок. Если в конце года на общем собрании никто не поднял вопрос о переизбрании ревизионной комиссии либо кто-то из членов ревизионной комиссии сам не заявил о своем добровольном выходе, то состав ревизионной комиссии остается прежним.

10.8. Ревизионная комиссия:

- А) проводит плановые проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ,
- Б) представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам платежей и взносов,
- В) контролирует правильность делопроизводства,
- Г) проверяет организацию работы с жалобами и заявлениями,
- Д) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТСЖ

11.1 Реорганизация и ликвидация ТСЖ производится на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

11.2. ТСЖ ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- А) по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме,
- Б) по решению общего собрания в случае изменения формы управления комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме,
- В) при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

11.3. При ликвидации ТСЖ имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и др., распределяется между членами ТСЖ в порядке, установленном общим собранием ТСЖ.

12. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

12.1. Изменения и дополнения в устав или новая его редакция обсуждаются и утверждаются на общем собрании членов ТСЖ.

12.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав или новой редакции Устава обеспечивается председателем Правления ТСЖ в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.3. Изменения и дополнения в устав или его новая редакция вступают в силу с момента их государственной регистрации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности ТСЖ, его отношений с членами ТСЖ и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для ТСЖ и (или) его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных, охраняемых законом прав и интересов, ТСЖ члены его будут руководствоваться положениями Федерального Закона РФ.

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена за

«27» июля

ОГРН 1101690041800

Должность Специалист

Подпись Аббасов

М.П.

Электронный документ хранится в регистрирующей организации



В данном документе прошито
и пронумеровано 14 страниц

1877 (листов)