

Утвержден в новой редакции
Протоколом общего собрания
Товарищества собственников жилья
«А. Еники, 5»
Протокол № 7 от «18» сентября 2013 г.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья «А. Еники, 5»

Республика Татарстан
Казань – 2013г.

I Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «А. Еники, 5», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по инициативе собственников жилых помещений в многоквартирном доме, именуемого в дальнейшем «многоквартирный дом», расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица А. Еники, д. 5.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, формой добровольного объединения собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Товарищество действует в соответствии с нормами гражданского законодательства, а так же Жилищным кодексом РФ.

Деятельность Товарищества основывается на принципах добровольности, равноправия, самоуправления, законности и гласности.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Товарищество имеет круглую печать, угловую печать и фирменные бланки, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке, имеет счета в учреждениях банков.

1.5. Наименование Товарищества: полное наименование – Товарищество собственников жилья «А. Еники, 5», сокращённое наименование: ТСЖ «А. Еники, 5»

1.6. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим уставом, а так же в пределах, определённых действующим законодательством.

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

1.8. Адрес места нахождения Товарищества: 420097, Республика Татарстан, город Казань, улица Амирхана Еники, дом 5.

II Предмет и цели деятельности

Целью Товарищества является управление, эксплуатация и обеспечение сохранения многоквартирного дома.

2.1. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2. Организация совместного управления и эксплуатации недвижимого имущества в многоквартирном доме; владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в Товариществе.

2.3. Обеспечение согласия членов Товарищества и иных лиц, имеющих право собственности на помещения в многоквартирном доме в процессе реализации ими прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью и пользованию общей придомовой территорией.

Правление Товарищества заключает договора с лицами, не членами Товарищества, имеющими права на помещения в многоквартирном доме, на оказание жилищных и коммунальных услуг в многоквартирном доме, а так же на все иные виды работ и услуг, осуществляемые согласно предмета деятельности Товарищества.

Правление Товарищества заключает договоры с организациями на поставку коммунальных ресурсов, а так же договоры на все другие жилищные и коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома.

2.4. Организация обеспечения коммунальными услугами членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме не являющихся членами Товарищества, и оплаты ими таковых услуг.

2.5. Организация и осуществление деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

2.6. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, а так же земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, входящие в сферу обслуживания Товарищества.

2.7. Обеспечение выполнения членами Товарищества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания многоквартирного жилого дома и придомовой территории.

2.8. Защита имущественных и других охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества по правоотношениям, вытекающим из членства их в Товариществе.

2.9. Представление общих интересов членов Товарищества в органах государственной и муниципальной власти, а так же в судах.

III Права и обязанности Товарищества

В соответствии с предметом и целями деятельности Товарищество имеет право:

3.1. Заключать в соответствии с законодательством договор на управление многоквартирным домом, а так же договоры о содержании и ремонте общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формой собственности, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

3.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным счётом Товарищества.

3.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а так же расходы на другие установленные законодательством и уставом Товарищества цели.

3.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей, сборов и взносов.

3.5. Выполнять работы и оказывать услуги, связанные с технической эксплуатацией помещения в многоквартирном доме, членам Товарищества.

3.6. Пользоваться предоставляемыми кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

3.8. Передавать во временное пользование на основании договора аренды коммерческим и некоммерческим организациям, а так же физическим лицам в порядке и на основе договора найма нежилые помещения, входящие в состав общего долевого имущества. Средства, получаемые Товариществом от сдачи в наём нежилых помещений, могут быть использованы исключительно на покрытие издержек Товарищества на управление и эксплуатацию многоквартирного дома, на уменьшение расходов членов Товарищества по содержанию принадлежащей им и недвижимости.

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

3.10. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество имеет право:

- 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 строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.11. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям Товарищества.

3.12. В случае невыполнения членами Товарищества, а так же собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, а так же иных обязательств, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, Товарищество вправе требовать принудительного исполнения данных обязательств в судебном порядке.

Товарищество обязано:

3.13. Обеспечивать исполнение членами Товарищества устава и действующего законодательства, а так же актов местных органов власти и управления, по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.14. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

3.15. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.16. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.17. Выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных ресурсов и представлять интересы членов Товарищества при расчётах в отношениях с организациями – поставщиками коммунальных ресурсов.

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

3.19. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих, либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме.

IV Членство в Товариществе

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

Доли участия в Товариществе признаются равными для всех членов Товарищества: одна квартира, независимо от её площади, равна одной доле участия в Товариществе. Члены товарищества имеют равные права и несут равные обязанности.

Членство в Товариществе является добровольным и основывается на том, что его члены должны признавать устав, оказывать содействие в достижении целей Товарищества.

4.2. Приём и выход членов Товарищества осуществляется решением правления Товарищества по письменному заявлению собственника помещения в многоквартирном доме.

4.3. Члены Товарищества имеют свободное право выхода из Товарищества.

4.4. Членами Товарищества могут быть юридические лица – собственники помещений в многоквартирном доме.

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

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

4.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей и предмету деятельности Товарищества, может быть исключён из членов Товарищества решением правления Товарищества, привлечён к административной или гражданско – правовой ответственности, в порядке установленным законодательством.

4.8. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества, исключение или добровольный выход его из членов Товарищества не освобождает его от бремени несения расходов по содержанию и эксплуатации принадлежащих им помещений в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, а так же оплаты коммунальных и иных услуг.

V Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Члены Товарищества имеют право:

5.1.1. Принимать участие в общих собраниях членов Товарищества лично, либо через представителя;

5.1.2. Избирать, либо быть избранным в правление или ревизионную комиссию Товарищества;

5.1.3. Созывать внеочередное общее собрание членов Товарищества по инициативе членов Товарищества, обладающих в совокупности 10-ю и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;

5.1.4. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объёме, установленным уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

5.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, в пределах и объёмах, предусмотренных действующим законодательством, в порядке, предусмотренным внутренним распорядком Товарищества, имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.
- Годовой отчёт ревизионной комиссии Товарищества и (или) аудиторское заключение (в случае проведения аудиторских проверок).
- выписки из протоколов общих собраний членов Товарищества.

5.4. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества обязаны:

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

5.4.2. При представлении помещения в пользование третьим лицам на общий срок шесть и более месяцев заключать трёхсторонние договоры найма (аренды) с участием Товарищества.

5.4.3. За свой счёт возместить ущерб или устранить повреждения имущества других членов либо общего имущества многоквартирного дома, нанесённый лично или лицами, проживающими с таковым членом Товарищества совместно или занимающими помещения в соответствии с договором найма (аренды), на основании

экспертов оценки причинённого ущерба, составленного комиссией, назначенной Правлением Товарищества.

5.4.4. Своевременно уплачивать обязательные платежи и взносы на расчётный счёт Товарищества, в порядке и объёме, предусмотренным действующим законодательством.

5.4.5. Неиспользование членами Товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом Товарищества, не влечёт за собой освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.4.6. Осуществлять за свой счёт содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

5.4.7. Оплачивать жилищные и коммунальные услуги в соответствии с тарифами, установленными органами власти и управления Республики Татарстан.

5.4.8. Нести ответственность за несвоевременность своих платежей в форме уплаты пени в размере, предусмотренным действующим законодательством.

5.4.9. Обеспечивать своевременный доступ к общедомовым инженерным сетям, расположенным в принадлежащем им помещении на праве собственности, для ревизии и ремонта технической службой Товарищества.

VI Хозяйственная деятельность Товарищества

6. Для достижения целей деятельности, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами деятельности:

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

6.2. Строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе.

6.3. Сдачей в аренду, продажей недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества.

6.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом Товарищества.

6.5. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов и иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и настоящим уставом.

VII Управление Товариществом

7.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества.

7.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке и в сроки, установленными уставом Товарищества.

7.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится по истечении 60-и дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более

процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а так же по требованию ревизионной комиссии.

7.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

7.4.1. Внесение изменений в устав Товарищества.

7.4.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

7.4.3. Избрание правления и ревизионной комиссии Товарищества.

7.4.4. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

7.4.5. Принятие решений о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов.

7.4.6. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана.

7.4.7. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.

7.4.8. Принятие решений о сдаче в аренду или передачи иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

7.5. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом.

7.6. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие в совокупности более 50-ти процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

7.7. При проведении общего собрания членов Товарищества голосование по вопросам повестки дня осуществляется посредством заполнения бюллетеней в письменной форме.

7.8. В случае, если при проведении очередного общего собрания путём совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путём заочного голосования.

7.9. Общее собрание Товарищества ведёт председатель правления. В случае его отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления.

7.10. Решение по вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 7.4.2., 7.4.4., 7.4.5. настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

7.11. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путём заочного голосования в порядке, предусмотренном законодательством.

7.12. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещением уведомления о проведении такого собрания в общедоступном месте (на информационном стенде Товарищества). Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

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

7.14. Общее собрание членов Товарищества избирает из числа членов Товарищества правление сроком на 2 года в составе 3 или 5 человек.

7.15. Членом правления Товарищества 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 так же член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а так же поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

7.16. Правление избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

7.17. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

7.18. В обязанности правления Товарищества входят:

7.18.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.

7.18.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

7.18.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

7.18.4. Управление многоквартирным домом, либо заключение договора на управление им.

7.18.5. Наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

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

7.18.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности.

7.18.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

7.18.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из целей и предмета деятельности Товарищества.

7.19. Заседание правления созывается председателем по мере необходимости решения текущих задач.

7.20. Заседание правления признаётся правомочным при участии в нём простого большинства членов правления.

7.21. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на расчётном счёте Товарищества, в соответствии с финансовым планом.

7.22. Председатель правления Товарищества:

7.22.1. Председатель избирается правлением Товарищества на 1 год. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

7.22.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

7.23. Ревизионная комиссия Товарищества:

7.23.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов Товарищества на 2 года в составе 3 человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

7.23.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

7.23.3. Ревизионная комиссия проводит ежегодные плановые ревизии финансово – хозяйственной деятельности Товарищества и доводит результаты своих проверок членам Товарищества.

7.23.4. Ревизионная комиссия контролирует выполнение устава, решений правления, а также выполнение планов основных мероприятий Товарищества.

VIII Средства и имущество Товарищества

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а так же недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома. Всё недвижимое имущество, приобретённое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов.

8.2. Средства Товарищества состоят из:

8.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющимися членами Товарищества;

8.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

8.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, представление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

8.2.4. прочих поступлений.

8.3. Размер обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливается на основании учёта единых правил и норм, утверждённых органами местного самоуправления, и обеспечивает возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а так же возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

8.4. По решению общего собрания членов Товарищество может образовывать специальные фонды. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием Товарищества.

IX Реорганизация и ликвидация Товарищества

- 9.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 9.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 9.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

X Порядок внесения изменений и дополнений в устав Товарищества

- 10.1. Все изменения и дополнения к уставу утверждаются на общем собрании членов Товарищества.
- 10.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в устав обеспечивается председателем правления Товарищества в порядке, предусмотренным действующим законодательством.
- 10.3. Изменения и дополнения в устав вступают в силу с момента их государственной регистрации.

XI Заключительные положения

- 11.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, Товарищество и его члены руководствуются нормами действующего законодательства.

и скреплено печатью

ЛИСТОВ

Межрайонная ИФНС России №18 по г.
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись:
« 22 ноября 2013 г.
ОГРН 1101690044-00
ГРН 21316909449-7
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе
ст. 105.1 Налогового кодекса
Российской Федерации
Подпись *И.А. [подпись]* *И.А. [подпись]*
М.П. *И.А. [подпись]* *И.А. [подпись]*

