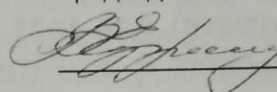


Утверждено в новой редакции
Решением общего собрания
Собственников жилья ТСЖ «Тон»

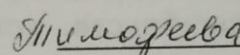
Протокол № 1

От «16» ноября 2013 года

Председатель общего собрания

 Ефремов В.А.

Секретарь общего собрания

 Тимофеева Д.Ю.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Тон»

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Тон»

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Тон», именуемое в дальнейшем ТСЖ или Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 06 сентября 2002 года) по адресу: 420033, г. Казань, ул. Кулахметова, дом 17, корпус 4. в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Тон». Сокращенное название Товарищества: ТСЖ «Тон».
- 1.3. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества: 420033, город Казань, улица Кулахметова, дом 17, корпус 4.
- 1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.
- 1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.7. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом Товарищества.
- 1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, предоставлять интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного управления, судах, в ресурсоснабжающих, обслуживающих и других различных организациях и учреждениях.
- 1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
- 1.10. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.11. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Цели и предмет деятельности

- 2.1. Целью создания Товарищества является управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также осуществление иной деятельности, направленной на

достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование такого имущества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение договора управления общим имуществом в многоквартирном доме; договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; контроль исполнения обязательств по заключенным договорам; ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом; планирование объемов работ и услуг по содержанию, установление факта невыполнения работ и услуг.

2.2.2. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.3. Представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2.4. Сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома, распределение между собственниками помещений затрат по содержанию.

2.2.5. Выполнение посреднических (агентских) функций по обеспечению собственников коммунальными услугами, в том числе по начислению им коммунальных платежей по управлению, сохранению и содержанию общего имущества, сбор платежей и осуществление выплат по договорам с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, заключенными от имени собственников.

2.2.6. Выполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений и объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности.

2.2.7. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.8. Улучшение условий проживания в многоквартирном доме. Защита прав и интересов членов ТСЖ.

2.2.9. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

2.2.10. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

2.3. Товарищество не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли, а осуществляет предпринимательскую деятельность только для достижения целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

2.4. На основании решения общего собрания Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать содержание, сохранность и ремонт общего имущества посредством найма персонала, согласно штатному расписанию, утвержденному общим собранием.

2.5. В целях улучшения условий проживания Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений, не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение предусмотренных уставом целей.

3. Право собственности на помещения. Общее имущество.

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.3. Жилые помещения могут предоставляться во владение или пользование другим гражданам для проживания на основании договора найма, аренды или безвозмездного пользования.

3.4. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств и использование их в качестве складов и офисов.

3.5. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей по этажу, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

3.6 Члены товарищества вправе осуществлять переустройство или перепланировку принадлежащего им помещения только по согласованию с органом управления ТСЖ на основании решения уполномоченного органа государственной власти РТ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.7. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется в соответствии с жилищным законодательством.

3.8. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном в виде решения общего собрания.

3.9. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделена.

3.10. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

3.11. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

3.12. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4. Средства и имущество Товарищества

1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

4.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в том числе взносов в специальные фонды (п.4.3 Устава);

4.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

4.2.4. Прочих поступлений.

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

5. Права Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, либо договор на реализацию части управляющих функций, а также договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры на оказание коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов ТСЖ.

5.1.2. Определять план финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды и специальные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации.

5.1.3. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

5.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

5.1.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год, 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.

5.1.6. Самостоятельно осуществлять выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников.

5.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающим организациями.

5.1.8. Подготавливать предложения собственникам по развитию имущественного комплекса:

а) строительству, реконструкции, пристройке дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме;

б) текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

5.1.9. Организовывать либо осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

5.1.10. Осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности.

5.1.12. На основании решения общего собрания членов ТСЖ пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

5.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

5.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

5.1.15. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения по поручению общего собрания собственников помещений.

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

а) Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

б) В установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

в) 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.

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

д) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

е) на основании решения правления Товарищества продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду движимое имущество Товарищества, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом;

ж) получать в бессрочное пользование или в аренду или приобретать в собственность земельные участки для их рационального использования в интересах членов Товарищества, благоустройства, осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек.

5.2. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Использовать доход от хозяйственной деятельности Товарищества для оплаты общих расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, поощрение работников и членов правления Товарищества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям или направлять их по решению общего собрания в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ, в том числе на поощрение добросовестных жильцов, своевременно оплачивающих услуги ЖКХ.

5.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контрольные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.5. На основании решения правления Товарищества передавать общее имущество в доверительное управление Управляющему.

5.6. Определять порядок использования помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом или взятых в аренду.

5.7. Организовывать и содержать места парковки личного автотранспорта членов ТСЖ на территории дома.

5.8. Организовывать и содержать службы дежурных по подъездам дома и по контрольно-пропускным пунктам.

5.9. Совершать в рамках действующего законодательства иные действия и заключать сделки, соответствующие уставным целям Товарищества.

6. Обязанности Товарищества

6.1. Товарищество обязано:

6.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации Республики Татарстан и Устава Товарищества.

6.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, а также в суде.

6.1.3. Заключать договоры об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

6.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

6.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

- 6.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
- 6.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.
- 6.1.8. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.
- 6.1.9. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.
- 6.1.10. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.
- 6.1.11. Осуществлять контроль за использованием собственниками помещений в доме, принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных актов.
- 6.1.12. Информировать надзорные и контрольные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 6.1.13. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан.
- 6.1.14. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб членов ТСЖ на действия управляющей, обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций.
- 6.1.15. Исполнять решения общих собраний собственников и членов ТСЖ.
- 6.1.16. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.
- 6.1.17. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.
- 6.1.18. Хранить документы Товарищества: учредительные, бухгалтерские, протоколы собраний, приказы, акты проверок и иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ и РТ.
- 6.1.19. Товарищество может иметь и иные права предусмотренные законодательством.

7. Членство в Товариществе

- 7.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме.
- 7.2. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.3. 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.

7.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов одним из собственников.

7.5. Интересы несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их законные представители.

8. Права членов Товарищества

Член ТСЖ имеет право:

8.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

8.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

8.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

8.3. Член Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества имеют право:

8.3.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

8.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.3.3. 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 ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

- Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

- Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.

- 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 в форме заочного голосования.

-Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

- Иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

8.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

8.5. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

8.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в праве на общее имущество.

8.7. Поручать Товариществу, путем принятия решения общего собрания собственников или ТСЖ, заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам..

8.8. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

9. Обязанности членов Товарищества

Член ТСЖ обязан:

9.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества.

9.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.

9.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.

9.4. Обеспечивать доступ, в находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение, должностных лиц ТСЖ и обслуживающих организаций для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, а также текущего ремонта общего имущества.

9.5. Возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или ТСЖ.

9.6. Своевременно, до последнего числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносить обязательные платежи, установленные общим собранием. В случае несвоевременной или неполной оплаты платежей, обязан уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ России от суммы задолженности за каждый день просрочки. При этом при частичном погашении задолженности пеня снимается в первую очередь.

9.7. В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом правлению ТСЖ, включая сведения о числе временно проживающих граждан.

9.8. Предоставлять Товариществу информацию о лицах, имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

- 9.9. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 9.10. Соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов ТСЖ.

10. Органы управления Товарищества

- 10.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.
- 10.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов ТСЖ.
- 10.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление из состава которого избирается председатель правления.
- 10.4. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

11. Общее собрание членов Товарищества

- 11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.
- 11.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
- 11.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.
- 11.2.2. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.
- 11.2.3. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, а также собственников помещений в доме не являющихся членами товарищества.
- 11.2.4. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 11.2.5. 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.
- 11.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
- 11.2.7. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче в пользование иных прав на об имуществе в многоквартирном доме.
- 11.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 11.2.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

- 11.2.10. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 11.2.11. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.
- 11.2.12. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 11.2.13. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 11.2.14. 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 Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 11.2.15. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.
- 11.2.16. Принятие решений о страховании общего имущества в многоквартирном доме и ответственности ТСЖ.
- 11.2.17. Передача полномочий по управлению домом управляющей организации или управляющему.
- 11.2.18. Утверждение внутренних регламентов, положений и правил Товарищества.
- 11.2.19. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 11.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
- 11.4. Одновременно с общим собранием членов ТСЖ может проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, отнесенных законодательством к компетенции общего собрания собственников.

12. Организация общего собрания членов Товарищества

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

Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов ТСЖ, отсутствующих по месту жительства в период организации собрания общего собрания и не представившего информацию о месте фактического проживания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок и место ознакомления с

информацией и материалами, которые будут представлены на таком собрании. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. 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.

12.4. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор проведения общего собрания назначает новую дату, время и место повторного общего собрания в форме заочного голосования, путем принятия персональных решений по вопросам, поставленным на голосование, в письменной форме.

12.5. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее 90 дней после окончания финансового года. Повестка дня формируется правлением ТСЖ на основании требований Устава и задач, решение которых запланировано Правлением на предстоящий период. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, члена (-ов) Товарищества, ревизионной комиссии.

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

12.7. При проведении собрания в заочной форме, голосование по каждому вопросу проводится путем письменного заполнения бюллетеней по каждому вопросу. Форма бюллетеня утверждается Правлением ТСЖ и содержит следующие сведения: ФИО, площадь помещения в собственности, вопросы повестки дня, варианты голосования. Заполненный бюллетень заверяется личной подписью голосовавшего или доверенного лица (с приложением доверенности).

При этом засчитываются голоса по вопросам, по которым оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования бюллетени считаются недействительными и голоса по содержащимся в них вопросам не учитываются. В случае, если на голосование поставлено несколько вопросов, то несоблюдение вышеуказанного требования по одному или нескольким вопросам не влечет за собой признание решения недействительным по всем вопросам в целом.

12.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых получены до даты окончания их приема.

12.9. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ пропорционально размеру площади помещений, находящихся в его собственности и его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

12.10. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 11.2.4 – 11.2.7. настоящего Устава принимаются 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.

12.11. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем собрания и секретарем собрания, размещается для

ознакомления на информационных стендах в подъездах, в помещении офиса и на сайте Товарищества не позднее, чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

12.12. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

12.13. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

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

13.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на 2 года.

13.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.5. 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 также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

13.6. 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.

13.7. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

13.8. Состав правления избирается в количестве 5 человек из числа членов Товарищества.

13.9. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

13.10. При досрочном выходе из состава 2-х членов правления члена правления производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

13.11. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.12. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в 3 месяца (-а).

13.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

13.14. 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.

13.15. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

13.16. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

13.17. Обязанности правления:

13.17.1. В обязанности правления Товарищества входят:

13.17.2. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

13.17.4. Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

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

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

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

13.17.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

13.17.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

13.17.10. Заключение трудового договора с председателем правления Товарищества.

13.17.11. Рассмотрение заявлений и жалоб членов ТСЖ.

13.17.12. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в установленном законодательством порядке.

13.17.13. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

13.17.14. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

13.18. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления избирается из числа членов правления на срок 2 года.

Количество переизбраний может быть неограниченно.

14.2. Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на общем собрании либо по личному заявлению. При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

14.3. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления, нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества.

14.4. Председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания ТСЖ правила внутреннего распорядка Товарищества, положение об оплате труда, иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.5. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию.

14.6. В обязанности председателя входит:

14.6.1. Планирование, созыв и организация заседаний правления Товарищества.

14.6.2. Оформление протоколов заседаний правления.

14.6.3. Обеспечение выполнения решений общих собраний и правления Товарищества.

14.6.4. Руководство текущей деятельностью Товарищества, должностных лиц и наемного персонала Товарищества.

14.6.5. Заключение договоров с поставщиками ресурсов и услуг.

14.6.6. Осуществление приемки выполненных работ и оказанных услуг по заключенным договорам.

14.6.7. Представление без доверенности интересов Товарищества в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах;

14.6.8. Заключение с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, договоров о передаче прав по управлению многоквартирным домом и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных общим собранием членов ТСЖ;

14.6.9. Обеспечение текущего надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества в соответствии с действующими нормативными требованиями;

14.6.10. Организация хранения документов Товарищества: Устава ТСЖ, протоколов общих собраний и правлений ТСЖ, правоустанавливающие документы Товарищества, технические документацию на дом, документы, связанные с управлением домом, годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, заключения ревизионной комиссии и других органов контроля,

14.6.11. Контроль соблюдения нормативных требований при осуществлении переустройства помещений в доме;

14.6.12. Предоставление членам ТСЖ и собственникам помещений в доме, не являющимся членами ТСЖ информации о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества; ознакомление их с протоколами собраний и заседаний правления, а также с другими внутренними документами Товарищества, предусмотренными в п. 8.3.3 настоящего Устава.

действующим законодательством; - выдача справок, заверение подписей в пределах своей компетенции;

14.6.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из действующего законодательства, устава Товарищества и решений общего собрания и правления ТСЖ.

14.7. Председатель правления в пределах своей компетенции имеет право:

- издавать приказы и распоряжения, давать указания всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- действовать от имени Товарищества без доверенности, подписывать платежные документы, приказы, распоряжения, договоры в соответствии с решениями общего собрания и Правления, открывать счета в банках, совершать действия, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;
- в случае возникновения аварийной ситуации в помещениях многоквартирного дома, грозящей повреждению имущества собственников и, не имея возможности связаться с владельцем помещения, где произошла авария, ликвидировать аварию всеми возможными средствами.

15. Управляющий

15.1. Для осуществления текущей работы по организации надлежащего содержания и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме в ТСЖ вводится должность Управляющего.

15.2. Управляющий обязан:

15.2.1. Обеспечить

- функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электрических сетей до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- ремонт электропроводки в местах общего пользования.
- техническое обслуживание инженерного оборудования и планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей дома.
- подготовку дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
- санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории.

15.2. 2. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом.

15.2.3. Разумно и бережно распоряжаться денежными средствами ТСЖ, своевременно оплачивать услуги ресурсоснабжающих организаций, налоги и другие обязательные платежи.

15.2.4. Вносить предложения о необходимых ремонтных работах, сроках и способах проведения этих работ.

15.2.5. Ежеквартально представлять отчет в правление ТСЖ о расходовании денежных средств.

15.2.6. Своевременно выдавать счета на оплату жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений в доме.

15.2.7. Организовать прием жильцов в доме не менее одного раза в неделю.

15.3. Управляющий имеет право:

15.3.1. Без доверенности представлять интересы ТСЖ по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией, ремонтом многоквартирного дома, распоряжением денежными средствами и имуществом ТСЖ, а также представлять интересы Товарищества в судебных органах.

15.3.2. Принимать и увольнять работников ТСЖ, налагать на них дисциплинарные взыскания в соответствии с трудовым законодательством.

15.3.3. Распоряжаться имуществом и денежными средствами ТСЖ для достижения целей, предусмотренных назначением ТСЖ, для чего Управляющему предоставляется право первой подписи в финансовых документах ТСЖ.

15.3.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, РТ, г. Казани, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия

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

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

16.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

16.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

16.3.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

17.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания, в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

17.3.2. По решению суда.

17.3.3. В случае физического уничтожения многоквартирного дома.

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

17.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

17.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование, после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

18. Заключительные положения

18.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и Республики Татарстан и подлежат государственной регистрации.

18.3. Настоящий Устав составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.