

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
членов Товарищества
собственников жилья
Протокол №1
от 12 апреля 2013 г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
“Кондоминиум “ДОМОВОЙ”

Российская Федерация, Республика Татарстан
г. Набережные Челны
2013 год

Оглавление.

Раздел 1. Общие положения.....	3
Раздел 2.Предмет и цели деятельности.....	4
Раздел 3.Права и обязанности Товарищества.	4
Раздел 4.Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	6
Раздел 5.Членство в Товариществе.	7
Раздел 6.Права и обязанности членов Товарищества.....	8
Раздел 7.Органы управления Товариществом.....	10
Раздел 8.Общее собрание членов Товарищества.	10
Раздел 9.Правление Товарищества.....	12
Раздел 10.Председатель Правления Товарищества.	13
Раздел 11.Ревизионная комиссия Товарищества.	14
Раздел 12.Средства Товарищества.	14
Раздел 13.Порядок ликвидации Товарищества.	15
Раздел 14.Заключительные положения.....	15

Раздел 1. Общие положения.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Кондоминиум»Домовой», далее – Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений кондоминиума (протокол №1 от 03 сентября 1998 г.), Договором о создании и учреждении Товарищества собственников жилья «Кондоминиум»Домовой» от 03 сентября 1998 г. в соответствии с законами и нормативными актами Российской Федерации и Республики Татарстан.
- 1.2. Наименование Товарищества:
 - полное: «Товарищество собственников жилья «Кондоминиум»Домовой»
 - сокращенное: ТСЖ «К»Домовой»
 Местонахождение Товарищества:
 Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, бульвар Ямашева, дом 4
 (пос. ГЭС дом 4-А/32)
 Электронный адрес: tsg-domovoi@mail.ru
- 1.3 Товарищество признается некоммерческой организацией – объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса и распоряжения общим имуществом в пределах, установленных Законодательством РФ и РТ.
 Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли.
 Товарищество в праве осуществлять хозяйственную деятельность. Средства, полученные в результате хозяйственной деятельности не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
- 1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.
- 1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие Законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах, органах власти и управления, местного самоуправления.
- 1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности.
 Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности.
 Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с Законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.
- 1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
- 1.8 Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим Законодательством РФ и РТ, ГК РФ, ЖК РФ.

Раздел 2. Предмет и цели деятельности.

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, в наем, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными, жилищными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах, органах власти и управления, в том числе органах местного самоуправления, судах;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов.

2.3. Хозяйственная деятельность осуществляется в пределах, предусмотренных Законодательством РФ и РТ для жилищных и некоммерческих организаций.

2.4. Виды деятельности, требующие соответствующего разрешения или лицензирования, могут осуществляться после получения такого разрешения или лицензии в установленном Законом порядке.

2.5. Товарищество не в праве заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

Раздел 3. Права и обязанности Товарищества.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно Законодательства РФ и РТ в соответствии с ч.1 ст.137 ЖК РФ.

3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого, в случае необходимости, лицензии на соответствующие виды деятельности.

- 3.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территорий, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Республики Татарстан.
- 3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов Российской Федерации, Республики Татарстан, настоящего Устава и решений собрания членов Товарищества.
- 3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия Общего собрания членов Товарищества.
- 3.1.6. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
- 3.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества(домовладельцам).
- 3.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.
- 3.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом с разрешения Общего собрания членов Товарищества.
- 3.1.10. С согласия Общего собрания членов Товарищества надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными Нормами и Правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.
- 3.1.11. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными Правилами и Нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.
- 3.1.12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных Законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.
- 3.2. Товарищество обязано:
- 3.2.1. Выполнять требования законодательных и нормативных актов РФ и РТ, ЖК РФ, а также настоящего Устава и Общего собрания членов Товарищества, если это предусмотрено законодательством.
- 3.2.2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.
- 3.2.3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим Законодательством, настоящим Уставом, решениями Общего собрания членов Товарищества.

- 3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского Законодательства.
- 3.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав кондоминиума, в соответствии с Нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договор с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.
- 3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.
- 3.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме.
- 3.2.8. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим Законодательством, в отношении с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.
- 3.2.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно, до 30 марта текущего года, направлять его копию в органы исполнительной власти РТ – субъекта РФ.
- 3.2.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти РТ – субъекта РФ в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенные в Устав Товарищества изменения, заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества, копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением копий текстов соответствующих изменений, заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания.

Раздел 4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

- 4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, подземные гаражи, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, внутридомовые системы отопления, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

- 4.2. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме. Общее имущество может быть отчуждено домовладельцем лишь одновременно с жилым помещением (жилыми помещениями).
- 4.3. По решению общего собрания членов Товарищества в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых Законом прав и интересов домовладельцев.
- 4.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее – доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Товариществе. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.
- 4.5. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.
- 4.6. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.
- 4.7. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.4. настоящего Устава).
- 4.8. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.
- 4.9. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в Государственном земельном реестре.
- 4.10. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Товарищества, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Раздел 5. Членство в Товариществе.

- 5.1 Членами Товарищества являются домовладельцы – собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 5.2. Членство в товариществе возникает у домовладельца с момента регистрации Товарищества в установленном Законом порядке после организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме становятся членами Товарищества при возникновении у них

права собственности на помещение и подачи соответствующего заявления Общему собранию о вступлении в члены Товарищества.

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина – собственника помещения в многоквартирном доме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. В случае смерти гражданина – члена Товарищества или отчуждения недвижимого имущества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

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

5.5. Членство в Товариществе, созданном собственниками помещений в многоквартирном доме прекращается у всех членов Товарищества – собственников помещений с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в Товариществе которого после прекращения этого членства, члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме будут обладать менее, чем 50% (пятьдесят процентов) голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

После прекращения членства в Товариществе собственники помещений обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на Общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения.

5.6. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

5.7. Любой собственник в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованиями обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

Раздел 6. Права и обязанности членов Товарищества.

6.1. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований Законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;

- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве личной собственности, в порядке, установленном Законодательством и Общим собранием членов Товарищества;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в кондоминиуме;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим Законодательством.

6.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать информацию о деятельности Товарищества и ознакомиться со следующими документами:

- 1) Устав Товарищества с внесенными изменениями и дополнениями;
- 2) Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 3) Реестр членов Товарищества;
- 4) Бухгалтерская, финансовая и налоговая отчетность Товарищества;
- 5) Сметы доходов и расходов за последние три года, отчеты об их исполнении;
- 6) Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 7) Техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением дома документы;
- 8) Протоколы Общих собраний членов Товарищества и Ревизионной комиссии;
- 9) Заключения Ревизионной комиссии Товарищества;
- 10) Документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких документов, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания в форме заочного голосования;
- 11) Иные, предусмотренные ГК и ЖК РФ, Законодательством РФ и РТ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества, внутренние документы Товарищества.

6.3. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное и гражданское Законодательство Российской Федерации и Республики Татарстан, Правила проживания в многоквартирном доме, а также решения, принятые Общим собранием членов товарищества;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные Нормы и Правила содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
- выполнять решения Общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- своевременно оплачивать тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, канализацию, коммунальные и жилищные услуги в соответствии с действующими тарифами;
- предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения для составления реестра членов Товарищества собственников жилья и своевременно информировать Правление об их изменении;
- обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;
- при отчуждении принадлежащих ему помещений предоставить покупателю документы в соответствии с Законодательством РФ и РТ;

Раздел 7. Органы управления Товариществом

7.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

Общее собрание членов Товарищества, Правление и председатель Правления Товарищества, заместитель председателя Правления Товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

7.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет коллегиальный исполнительный орган – Правление Товарищества совместно с председателем Правления и его заместителем.

7.4. Контроль за работой Правления, председателя Правления, соблюдением ими действующего Законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества.

Раздел 8. Общее собрание членов Товарищества.

8.1. Организация Общего собрания:

8.1.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену ТСЖ под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, включая средства факсимильной и телеграфной связи, электронной почты, а также путем размещения в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений, предусмотренным решением Общего собрания членов ТСЖ. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.1.2. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.1.3. Каждый домовладелец на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия, из расчета 1 (один) голос – 10 (десять) квадратных метров жилой площади.

8.1.4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

8.1.5. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола Общего собрания избирается секретарь.

8.1.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей и оформляется протоколом.

8.1.7. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ЖК РФ.

8.2. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим Законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

8.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества (домовладельцев) проводится не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 (десятью) и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

8.4. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества, заместителя председателя Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии, председателя Ревизионной комиссии;
- 4) установление разграничения компетенции управления многоквартирным домом между председателем Правления и Правлением Товарищества, утверждение должностной инструкции председателя Правления ТСЖ;
- 5) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 6) 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;
- 7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) введение ограничений на использование общего имущества;
- 9) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 10) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением(надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонта имущества в многоквартирном доме;
- 11) утверждение годового финансового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчеты выполнения такого плана:
 - утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - утверждение годового отчета о деятельности управления Товарищества;
 - утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества по результатам Проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества,

предусмотренных ЖК РФ, Законодательством РФ и РТ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества.

8.5. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.6. Решение Общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, указанных в подпунктах 2,6,9,10 принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение по остальным вопросам принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.7. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами.

Протоколы Общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по адресу: Россия, Республика Татарстан, город Набережные Челны, бульвар Ямашева, дом 4, кабинет №1.

Раздел 9. Правление Товарищества.

9.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

Правление состоит из 5 (пяти) человек – членов ТСЖ, избранных на 2 (два) года и является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

Председатель правления ТСЖ избирается Общим собранием членов Товарищества. Заместитель председателя Правления избирается из состава членов Правления на Общем собрании членов Товарищества.

Членом Правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления многоквартирным домом, или лицом, занимающее должность в органах управления организации, с которым ТСЖ заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии ТСЖ.

Член Правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении ТСЖ по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления ТСЖ.

Заседание Правления созывается Председателем, не реже одного раза в месяц.

9.2. В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего Законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;

- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

9.3. Правление ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее, чем 50% (пятьдесят процентов) общего числа членов Правления ТСЖ.

Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые Правлением ТСЖ оформляются протоколами заседания Правления Товарищества и подписываются председателем Правления ТСЖ, секретарем заседания Правления ТСЖ.

9.4. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

9.5. Правление собирается на свои заседания не реже одного раза в месяц.

9.6. Правление ТСЖ в праве не исполнять решения общего собрания членов Товарищества, если исполнение этих решений приводит к деятельности вредящей Товариществу и нарушает Законодательство РФ и РТ, ГК и ЖК РФ.

Правление в праве добиваться отмены такого решения через судебные органы.

9.7. Правление Товарищества несет административную ответственность за непринятие своевременных решений, повлекших за собой нарушение Правил эксплуатации многоквартирного дома и возникновения аварийных ситуаций, а также за причиненные убытки, нанесенные Товариществу и собственникам жилья в связи с неэффективным управлением.

Раздел 10. Председатель Правления Товарищества.

10.1. Председатель Правления Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности, от имени Товарищества подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с Законодательством, Уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положение об оплате их труда.

10.3. Установление ограничения полномочий председателя Правления, утверждение его должностной инструкции относится к компетенции общего собрания собственников жилых помещений.

10.4. Председатель Правления в праве не исполнять решения Общего собрания и Правления членов Товарищества, если исполнение этих решений приводит к нанесению вреда имуществу в многоквартирном доме и ведет к нарушению Законодательства РФ и РТ, ГК и ЖК РФ, Устава ТСЖ. Председатель Правления обязан добиваться отмены такого решения в судебном порядке.

10.5. Председатель Правления несет административную ответственность в пределах своей компетенции за убытки, причиненные Товариществу в связи с неэффективным управлением, так и за нанесение вреда имуществу в многоквартирном доме, принадлежащем собственникам жилья.

10.6. В случае отсутствия председателя Правления исполнение обязанностей председателя Правления переходит к его заместителю, избираемому из членов Правления на Общем собрании членов Товарищества.

Раздел 11.Ревизионная комиссия Товарищества.

11.1. Ревизионная комиссия ТСЖ избирается Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Председатель Ревизионной комиссии избирается Общим собранием членов Товарищества.

11.3. Членами Ревизионной комиссии могут быть избраны любые физические лица, кроме членов Правления и председателя Правления Товарищества.

11.4. Председатель Ревизионной комиссии не имеет самостоятельной компетенции: его полномочия являются чисто организационными.

11.5. Задача Ревизионной комиссии – оценивать эффективность и законность деятельности органов управления Товарищества.

11.6. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:

- проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товариществу и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- созывает, в случае необходимости, внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

Раздел 12.Средства Товарищества.

12.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений;

12.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания членов Товарищества.

12.3. Решением Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием.

12.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

Раздел 13. Порядок ликвидации Товарищества.

13.1. Принятие решения о ликвидации Товарищества, создание ликвидационной комиссии и процедура ликвидации осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

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

13.1.2. 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.

13.1.3. Если количество голосов собственников жилых помещений вследствие отчуждения жилых помещений членами Товарищества, смерти члена Товарищества и др. становится 50% (пятьдесят процентов), тогда, как и в случае с меньшим количеством голосов, общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества.

13.1.4. Два и более Товарищества собственников жилья могут создать некоммерческое объединение Товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

13.2. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Раздел 14. Заключительные положения.

14.1. Изменения и дополнения в настоящий Устав Товарищества вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества. Изменение и дополнение к настоящему Уставу не могут противоречить гражданскому и жилищному Кодексам Российской Федерации и другим законодательным актам Российской Федерации и Республики Татарстан и подлежат государственной регистрации.

14.2. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым домовладельцем.

14.3. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.



Мухометшина Л.Б.

Начальник отдела
М.П. *Л.Б. Мухометшина*
Фамилия, инициалы
Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа
Сведения о документе хранятся
в регистрирующем органе
ГРН: *043165-0064269*
ОГРН: *102160003309*
03 04 20 13
В Единый государственный
реестр юридических лиц
внесена запись
Информация передана
налоговой службе
15

В данном документе
пронумеровано, прошито и
скреплено печатью