

«Утвержден»

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирных домов расположенных по адресам в с. Актаныш пр. Ленина дома 126, 125, 119, 37, 38, 106, 106а, 126а, 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 13а, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 77, 78, 79, 79а, 79б, 61а, 86, 90 91, ул. 30 лет Победы дом 122, 104, 104а, 124 ул. Северная дом 120, 103, ул. Юбилейная 107, 108, 109, 110, ул. Татарстана 101, 105, ул. Садовая 3, 4, 5, ул. Механизаторов дома 7, 9, 11, ул. Строителей дом 3, пр. Мира 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 33, 34, 35, 36, 81 Актанышского района Республики Татарстан

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЯРАН» В ФОРМЕ ИЗМЕНЕНИИ

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Яран», именуемое в дальнейшем «товарищество» - некоммерческая организация, созданное путем объединения собственников помещений нескольких многоквартирных домов для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирных домов.

1.2. Местонахождение товарищества: Республика Татарстан, Актанышский район, с. Актаныш, пр.Ленина д 37 кв 28а.

1.3. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.6. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество. Решение о создании товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. Права и обязанности товарищества

2.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и настоящим уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу.

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать принадлежащее товариществу.

22. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть имущества в многоквартирных домах;

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

3) 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;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящего устава товарищества, положений других федеральных законов, а также иных нормативных правовых актов;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений этих домов, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому.

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений 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 заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

3. Членство в товариществе

3.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

3.2. 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.

3.3. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные 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, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

3.4. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

4. Органы управления товарищества

4.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

4.2. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом товарищества.

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.

4.3. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) 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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные законодательством.

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

4.5. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным настоящим уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7 пункта 4.3 раздела 4 настоящего устава товарищества, 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.

5. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества

5.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание членов товарищества. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием членов товарищества.

5.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

5.3. Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов товарищества.

5.4. Член товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить членам товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок - сообщение о проведении общего собрания членов товарищества должно быть направлено каждому члену товарищества заказным письмом, или вручено каждому члену товарищества под роспись либо размещено в доступном для всех членов товарищества многоквартирных домов.

5.5. В сообщении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

5.6. 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). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

5.7. 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. Общее собрание членов товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

5.8. Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

5.9. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Решение общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.10. Общее собрание членов товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

5.11. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

5.12. Протоколы общих собраний членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения товарищества.

5.13. Решение общего собрания членов товарищества, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для собственников помещений, которые не являются членами товарищества.

5.14. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5.15. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

5.16. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

6. Правление товарищества

6.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

6.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года. 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. Член правления товарищества 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.

6.3. Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества.

6.4. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

6.5. Заседание правления товарищества созывается председателем не реже одного раза в два месяца.

6.6. Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. 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. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

6.7. В обязанности правления товарищества входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

6.8. Председатель правления товарищества избирается на два года. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

6.9. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества,

предусмотренных ЖК РФ, настоящим уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

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

7.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

7.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

8. Средства и имущество товарищества

8.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

8.2. Средства товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущей и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

8.3. 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.

8.4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

9. Хозяйственная деятельность товарищества

9.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

9.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

9.3. На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные настоящим уставом товарищества.

10. Реорганизация и ликвидация товарищества

10.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

10.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания членов товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

10.3. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

