

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием
Протокол №
от «01» сентября 2013г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Кама»

г. Елабуга, 2013г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Кама», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества: товарищество собственников жилья «Кама».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Кама».

1.4. Место нахождения Товарищества: 423600, г.Елабуга, ул.Нечаева д.5, кв.75.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений многоквартирного дома (домов) для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (согласно приложения №1).

Общим имуществом являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, эмблему и другие реквизиты юридического лица.

1.7. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, а также перед иными лицами.

1.9. Товарищество несет ответственность по своим обязательствам только в пределах принадлежащего ему имущества.

1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.11. Товарищество как некоммерческая организация не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли, его деятельность направлена на эффективное управление многоквартирным домом (домами), содержание и использование общего имущества многоквартирного дома (домов), в том числе:

- согласование собственниками помещений порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в едином комплексе недвижимого имущества;

1.12. Для достижения своих целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- управление содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме;
- строительство новых объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав единого комплекса недвижимого имущества, с соблюдением требований действующего законодательства;
- планирование деятельности по управлению многоквартирным домом;
- проведение технических осмотров многоквартирного дома с целью оценки содержания многоквартирного дома и необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;
- составление перечней необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение санитарного содержания дома и придомовой территории;
- организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация подготовки и подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- организация проведения капитального ремонта и осуществление контроля за его проведением;
- разработка и осуществление мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка в целях привлечения дополнительных финансовых средств для улучшения состояния общего имущества многоквартирного дома либо соразмерного уменьшения размера платежей членов Товарищества за жилищно-коммунальные услуги;
- организация предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с техническими условиями и стандартами собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в многоквартирном доме;
- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;
- осуществление контроля за использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- выдача собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- осуществление иных действий, направленных на более эффективное обслуживание, использование и развитие общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.
- иная деятельность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.13. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной настоящим Уставом.

Доходы, полученные от хозяйственной деятельности Товарищества, используются по решению общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, ради которых создано Товарищество.

Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не могут распределяться между членами Товарищества.

2. Членство в Товариществе

2.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья с момента подачи указанного заявления. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

2.2. 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.

2.3. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

2.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

2.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники) могут стать членами Товарищества после возникновения права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме с момента подачи соответствующего заявления.

2.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством.

2.7. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего члену Товарищества на праве собственности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Член Товарищества не вправе:

осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

2.8. Распределение долей членов Товарищества в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, долей участия в обязательных расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, устанавливается общим собранием.

2.9. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным Законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении или передаче этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

2.10. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в соответствии с их долей в общедолевой собственности.

2.11. В целях обеспечения благоприятных условий использования недвижимости и для обеспечения благосостояния и безопасности собственников помещений и лиц, в них проживающих, для сохранения качества квартир и их стоимости, члены товарищества используют комплекс недвижимого имущества в соответствии со следующими принципами:

1) Объекты совместного пользования должны использоваться только по прямому назначению и без нарушения прав других собственников помещений по пользованию ими;

2) Все жильцы, арендующие квартиры (арендаторы), должны выполнять условия пользования квартирой, определенные в уставе и правилах товарищества, которые включаются в договор аренды, заключаемый собственником помещения с арендатором квартиры. В случае нарушения арендатором устава и правил, правление может после передачи уведомления и заслушивания отчета со стороны собственника помещения принять санкции к собственнику помещения и арендатору вплоть до выселения арендатора и расторжения договора аренды по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством РФ.

3) В случае перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник помещения обязан уведомить об этом Товарищество и участвовать в расходах по внесению поправок в учредительные документы в соответствующем порядке. То же касается переустройства и перепланировки жилого помещения, а также изменений границ смежных помещений в многоквартирном доме, осуществляемых в порядке статьи 40 Жилищного Кодекса РФ.

2.12. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать 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;

2.13. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные ч.4 ст. 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;

2.14. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов 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 том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

3. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

3.1. Член товарищества имеет право:

1) самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением;

2) производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;

3) участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя; избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества; вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

4) передавать нанимателю либо арендатору жилого и/или нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в устав товарищества;

5) получать информацию о деятельности товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, о состоянии его имущества и произведенных расходах;

6) обращаться в правление (к председателю правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью Товарищества. Порядок рассмотрения обращений устанавливает правление в соответствии с действующим законодательством РФ;

7) обращаться в суд для признания решения(ий) общего собрания недействительным (ыми);

8) требовать от других собственников квартир, членов их семей и других постоянных или временных жильцов дома, чтобы владение и пользование многоквартирным домом соответствовали интересам всех собственников помещений многоквартирного дома;

9) требовать возмещения за счет средств товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов товарищества;

10) производить оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;

11) член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.2. Собственник помещений или группа собственников помещений может потребовать от правления оказания специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которые обычным порядком не предоставляются собственникам помещений со стороны Товарищества. Правление может по своему усмотрению обеспечить оказание таких услуг, полная стоимость которых (включая, если того требует правление, соответствующий доход для Товарищества) относится на счет собственника помещений (или собственников помещений), требующего(щих) оказания таких услуг.

3.3. Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения органов управления и контроля товарищества;

2) соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

3) принимать участие в расходах и своевременно уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества дома, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества; вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;

4) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

5) использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим уставом или решением общего собрания членов товарищества; обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества;

6) самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества;

7) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования единым комплексом недвижимого имущества;

8) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию устава товарищества и сведения о его обязательствах товариществу; член Товарищества обязан письменно уведомить правление Товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца;

9) выполнять иные, установленные законом и настоящим Уставом обязанности членов Товарищества, положения правил товарищества собственников жилья;

Каждый собственник помещений в многоквартирном доме должен возместить товариществу и другим собственникам помещений любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия собственника помещения, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате небрежности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам совместного пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта и реконструкции ее собственником помещения.

3.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

Члены товарищества собственников жилья и не помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

Члены товарищества собственников жилья 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. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме 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 услуги;

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

8) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством;

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

- в установленном порядке предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с градостроительными нормами и правилами;

- в установленном порядке получать в пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- в установленном порядке осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

4.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать требования действующего законодательства, а также настоящего Устава;

- «осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ.

- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, принятые в соответствии с заключенными договорами обязательства;

- создавать условия для выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества;

- обеспечивать выполнение собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами в соответствии с действующим законодательством;

- 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 ч. 2 ст. 20 ЖК РФ» (п. 9 ст. 138 ЖК РФ);

- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 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» (п. 10 ст. 138 ЖК РФ);

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Товарищество ведет финансовый учет своей деятельности и формирует финансовую отчетность в соответствии с действующим законодательством РФ самостоятельно или на договорной основе с физическим или юридическим лицом. Ведение бухгалтерского учета и формирование финансовой отчетности Товарищества в установленном порядке контролируется ревизионной комиссией (ревизором) и иными компетентными органами (должностными лицами).

5. Управление товариществом

5.1. Органами управления Товарищества являются:

Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товарищества;

Правление Товарищества – орган, руководящий текущей деятельностью Товарищества.

5.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

5.3. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 60 дней после окончания финансового года.

5.4. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

5.5. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- по чьей инициативе 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.

5.6. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия. Результаты голосования, полученные в соответствии с уставом, являются обязательными для всех собственников помещений во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

Если только один из нескольких собственников помещений присутствует на собрании, этот собственник помещений имеет право подачи голоса от этой квартиры. Если присутствует более одного собственника помещений, то голос этой квартиры может быть подан только с согласия большинства владельцев квартиры. Согласие большинства достигается только в том случае, если любой из владельцев квартиры подает голос за квартиру и при этом никто из других присутствующих владельцев квартиры не подает протеста председателю собрания.

Голос, закрепленный за квартирой, может быть подан представителем, назначенным в соответствующем порядке собственником помещения. Собственник помещения может отменить соглашение с представителем только по вручении уведомления об отзыве председателю собрания. Полномочия представителя признаются недействительными, если документ представителя без даты или текст содержит положение об отзыве без уведомления.

Доверенность на представление голоса, закрепленного за квартирой, может быть выдана любому лицу, не являющемуся членом правления или должностным лицом товарищества. Одно лицо может представлять интересы членов товарищества, обладающих не более чем 10% голосов от общего количества голосов в Товариществе.

Голос юридического лица, являющегося собственником помещений, может быть подан уполномоченным должностным лицом в отсутствие уведомления о назначении конкретного лица. Председатель собрания может потребовать доказательств того, что лицо, голосующее от имени юридического лица, имеет на это право.

5.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Если настоящим Уставом не предусмотрено иное, решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

5.8. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

5.10. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества.

5.11. Решение, принятое на общем собрании, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

5.12. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей и оформляется протоколом. Для ведения протокола избирается секретарь собрания. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем правления и секретарем общего собрания и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

5.13. Членам Товарищества предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы общих собраний и выдаются заверенные выписки из протоколов.

5.14. Решение может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества.

5.15. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

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

- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- 7) введение ограничений на использование общего имущества;

- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;

- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

- 10) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

- 11) образование специальных фондов Товарищества;

- 12) передача функций управления многоквартирным домом управляющей организации (управляющему);

- 13) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию (ревизора) Товарищества;

- 14) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;

- 15) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

- 16) иные вопросы, предусмотренные настоящим Уставом.

Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

5.16. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 1) – 6) п.5.15. настоящего Устава, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

5.17. Руководство текущей 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. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

5.18. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

Члены правления избираются на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

5.19. Срок полномочий членов правления составляет 2 года.

5.20. Количество членов правления определяется общим собранием членов Товарищества.

5.21. Кандидатуры лиц для избрания членом правления могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме не позднее, чем за 5 дней до дня проведения общего собрания по вопросу избрания членов правления Товарищества.

Список всех кандидатов в правление представляется членам Товарищества не менее чем за 3 дня до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

5.22. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе договоров на содержание и ремонт общего имущества;

- представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих и увольнение их;
- ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- созыв и организация проведения общего собрания;
- организация конкурса на право заключения договора управления;
- осуществление контроля за деятельностью управляющего;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава;

- при заключении договора с управляющей организацией (управляющим) правление передает часть своих функций управляющей организации (управляющему) в соответствии с договором.

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

5.24. Правление имеет право самостоятельно решать вопросы, касающиеся безопасности проживания в доме и сохранности общего имущества.

5.25. Заседание правления созывается его председателем.

Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Очередные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично, не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

5.26. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

5.27. Председатель правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

5.28. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания или правления Товарищества.

5.29. Председатель правления без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы, издает приказы и дает указания для исполнения работниками и членами 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

5.30. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах членов Товарищества собственников жилья, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Товарищества добросовестно и разумно.

5.31. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении многоквартирным домом, то председатель правления несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненными Товариществу его виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.

5.32. Управление многоквартирными домами может осуществляться председателем правления Товарищества собственников жилья, а также физическим лицом, нанятым на основании договора ТСЖ в качестве управляющего жилым домом.

5.33. Управляющий руководствуется в своей профессиональной деятельности нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также договорами на управление многоквартирными домами.

Требования к управляющему, его профессиональной компетенции, устанавливаются собственниками помещений многоквартирного дома (домов), Товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо управляющей организацией в договоре на управление многоквартирным домом (домами).

Деятельность управляющего направлена на:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах;

- иную деятельность, определяемую собственниками помещений в многоквартирном доме.

Управляющий руководствуется в своей деятельности интересами собственников помещений многоквартирного дома (домов).

5.34. Функции управляющего:

- обеспечивает сохранность общего имущества в многоквартирном доме (домах);
- организует надлежащее содержание многоквартирного дома в соответствии с установленными перечнями и регламентами работ, установленными параметрами качества услуг и условиями договора управления;

- эффективно распоряжается совместными денежными средствами собственников помещений многоквартирного дома, собираемыми в качестве платы за помещения многоквартирного дома, при совершении финансовых операций, связанных с управлением общим имуществом жилого дома;

- обеспечивает предоставление гражданам за плату необходимых коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства) в объеме не ниже установленного органами местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности (в соответствии с законодательством), соответствующих уровню их оплаты;

- обеспечивает содержание придомовой территории;

- обеспечивает проведение ремонта многоквартирного дома (общего имущества), если иное не установлено договором;

- организует выбор обслуживающей организации (физического лица, индивидуального предпринимателя, подрядчика) и заключает с ней (ним) договор по проведению ремонта общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования дома в соответствии с установленными техническими регламентами;

- разрабатывает и представляет собственникам помещений многоквартирного дома (домов) предложения о постановке многоквартирного дома на капитальный ремонт, разрабатывает смету на проведение работ, определяет срок проведения ремонта;

- обеспечивает выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома и инженерного оборудования;

- обеспечивает незамедлительное устранение аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования;

- обеспечивает проведение обследования состояния жилых домов для выявления непригодных для проживания жилых домов, жилых помещений, а также, готовит и представляет собственникам помещений многоквартирного дома (домов) обоснованные предложения о переоборудовании в установленном порядке жилого дома, жилого помещения в нежилое, либо снос дома;

- разрабатывает и представляет собственникам помещений многоквартирного дома (домов) обоснованные предложения о порядке перевода в установленном порядке нежилых помещений, отвечающих нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и при наличии видов благоустройства, применительно к условиям данного населенного пункта, в жилые помещения;

- согласовывает переоборудование многоквартирного дома в установленных нормативными правовыми актами случаях;

- организует сбор платежей с собственников и нанимателей (арендаторов) жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги в случае, если такая обязанность предусмотрена условиями соответствующего договора;

в случае выполнения управляющим (самостоятельно или с привлечением физических и/или юридических лиц) функций расчета и начисления платежей:

- выдает своевременно собственникам помещений многоквартирного дома (домов) ежемесячные платёжные обязательства (извещения о начислении платежей) с перечислением всех статей услуг, независимо от порядка их оплаты, а также расчетные книжки для осуществления ежемесячных платежей;

- ведет расчеты с собственниками помещений многоквартирного дома (домов) по объему фактического потребления (при наличии приборов учета) или с применением нормативов в соответствии с законодательством;

- производит перерасчет (уменьшение) оплаты за жилищно-коммунальные услуги при перерыве в их подаче и/или предоставлении услуг ненадлежащего качества;

- предоставляет собственникам помещений многоквартирного дома (домов) координаты (адрес, телефон) обслуживающих организаций (индивидуальных предпринимателей, физических лиц), а также перечень обязательных выполняемых ими работ и предоставляемых услуг, а также работ и услуг, которые могут быть осуществлены и предоставлены по просьбам граждан за их счет;

- осуществляет контроль за выполнением договоров по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (домов) и предоставлению коммунальных услуг, выходит с предложениями по снижению размеров оплаты услуг либо применению штрафных санкций при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, своевременно информирует граждан обо всех планируемых и производимых изменениях в порядке получения и оплаты услуг;

- информирует собственников помещений многоквартирного дома (домов) о порядке выполнения работ обслуживающей организацией (индивидуальным предпринимателем, физическим лицом) по содержанию общего имущества многоквартирного дома (домов), условиях и сроках намечаемого проведения ремонта многоквартирного дома (домов);

- предупреждает собственников помещений многоквартирного дома (домов) о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, иными внутренними документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, а также договорами;

- обеспечивает доступ и ознакомление собственников помещений многоквартирного дома (домов) с договорами, соглашениями и иной документацией по всем вопросам, затрагивающим его материальные и иные интересы при получении услуг;

- предоставляет собственникам помещений многоквартирного дома (домов) по их требованию соответствующую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, ценах на содержание и ремонт жилья и тарифах на коммунальные услуги;

- информирует собственников помещений многоквартирного дома (домов) об изменении цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, иными внутренними документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, а также договорами;

- рассматривает поступившие от собственников помещений многоквартирного дома (домов) жалобы и предложения в установленные сроки и принимает необходимые меры;

- содействует собственникам помещений многоквартирного дома (домов) при установке приборов учета;

- выполняет все условия договоров с обслуживающими организациями (индивидуальными предпринимателями, физическими лицами), в том числе своевременно оплачивает либо обеспечивает своевременную оплату работ, выполняемых обслуживающей организацией (индивидуальным предпринимателем, физическим лицом);

- несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации, договором на управление многоквартирным домом (домами), иными документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации.

В целях наиболее эффективного управления многоквартирным домом (домами) управляющий составляет на каждый календарный год план хозяйственной деятельности, который содержит следующие сведения:

- обзор состояния общего имущества многоквартирного дома и намечаемых действий по обеспечению его надлежащего состояния;

- данные о доходах и расходах, планируемых в целях управления общим имуществом многоквартирного дома;

- обязанности собственников помещений многоквартирного дома (домов) по несению расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома;

5.41. Членом правления товарищества собственников жилья 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 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

6. Средства и имущество Товарищества. Общие расходы членов Товарищества

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья 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 многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

7. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

7.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

7.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

7.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

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

7.6. 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.

8. Заключительные положения

8.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

8.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации и другим нормативным правовым актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

8.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия между членами товарищества.

По состоянию на «__»_____2013г. Товарищество собственников жилья «Кама» объединяет собственников помещений следующих многоквартирных домов для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных случаях распоряжения общим имуществом:

1. г.Елабуга, ул.Строителей д.23;
2. г.Елабуга, ул.Нечаева д.5;
3. г.Елабуга, ул.Марджани д.6;
4. г.Елабуга, ул.Интернациональная, д.8.

МРИ ФНС России № 9 по РТ

(наименование регистрирующего органа)

В единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

29 января 2013 г.

ОГРН 1021606954412

ГРН 1131644006185

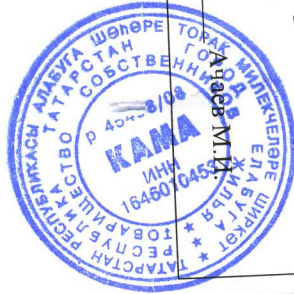
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе

И. Д. Начальник отдела

Асмадеева Т. Р.

(подпись)

М.П.



Пронумеровано, прошнуровано
16 (шестнадцать) листов.
Председатель правления ТСЖ
«Кама»
Асеев М. И.