

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
участников долевого строительства,
жилого дома по адресу:
г. Казань, К. Маркса, д. 53 «А»
от "22" августа 2003 г.

Председатель собрания

 /Шлычков В. В./

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Карла Маркса, 53 «А»

г. Казань
2003 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Карла Маркса, 53 «А», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О товариществах собственников жилья», других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества:

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Карла Маркса, 53 «А»;

Краткое наименование: ТСЖ «К. Маркса, 53 «А».

Место нахождения товарищества: 420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. К. Маркса, д. 53 «А».

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением лиц, участвующих в долевом строительстве жилого дома, а в дальнейшем - собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости во вновь создаваемом кондоминиуме.

2.2. Товарищество создано в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;

распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получения и использования 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;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст.41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Республики Татарстан и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Границы объектов собственности членов товарищества.

Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое жилое и нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого или нежилого помещения, включая отделочный материал: рейки, обшивку, штукатурку, краску, обои, керамическую плитку, виниловую пленку, декоративную лепку и паркет (деревянные полы, линолеум);

- двери и окна жилых и нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования членов товарищества, являются частью жилых и нежилых помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в указанных выше границах жилого или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и нежилого помещения.

4.3. Объекты общей собственности членов товарищества.

К объектам общей собственности членов товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и нежилых помещений жилого дома;

- крыши, чердаки, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи. Вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, веранды, террасы, вестибюли, входы и выходы из здания;

4.4. Управление объектами общей собственности.

Объекты общей собственности передаются членами товарищества в управление товариществу. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

4.5. Распределение долей участия в общей собственности членов товарищества.

Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества (капитальный ремонт общего имущества, оплата налога на недвижимое имущество и землю, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализация и иные предоставленные коммунальные услуги), других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

Платежи на текущий ремонт общего имущества, оплату труда наемных рабочих и служащих для обслуживания общего имущества, а также целевые и другие платежи, вносятся в долях, установленных на общем собрании членов товарищества.

4.6. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.7. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.8. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.9. Судьба доли участия в общей собственности членов товарищества.

Член товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов товарищества или самого товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения.

4.10. Ограничения по использованию помещений и объектов общего пользования.

4.10.1. Жилое помещение не может использоваться в целях, несоответствующих целям проживания: под отель, гостиницу, офис, склад и др.

4.10.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

4.11. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского

законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.12. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.13. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.

4.14. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.15. 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 решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.16. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.17. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом, и соглашением между ними.

4.18. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.19. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов

товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.

5.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано товарищество.

5.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений после его регистрации в качестве члена товарищества. Сумма вступительного взноса с члена товарищества равна 200 условных единиц¹.

5.8. Регулярные платежи вносятся членами товарищества ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов товарищества.

Размер обязательных платежей каждого домовладельца пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.9. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет

¹ 1 условная единица равна 1 доллару США по курсу ЦБ на день оплаты.

обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

5.10. Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Доля члена товарищества в специальных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов товарищества.

Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения.

Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные нормативами сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов товарищества при согласии, подтвержденном 50% от общего количества голосов членов товарищества.

5.11. Обязательство внесения платежей возникает у члена товарищества с момента возникновения членства в товариществе. Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае, если член товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу вследствие продажи, дарения, завещания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

5.12. Бюджет товарищества.

Платежи, связанные с текущими расходами товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, который утверждается общим собранием членов товарищества.

Ежегодно не позднее 15 декабря после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведения итогов прошедшего финансового года Правление товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена товарищества.

Общее собрание членов товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета товарищества, может быть проведено не ранее чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета товарищества на предстоящий финансовый год членам товарищества.

5.13. Правление товарищества не вправе превысить расходы более чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов товарищества.

5.14. Первый финансовый год товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

5.15. Необходимые типы и виды страхования недвижимости утверждаются общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества принимает к исполнению и осуществляет страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества.

5.16. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального и страхового фонда недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания членов товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10% балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая

балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей стоимости, на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов товарищества не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

5.17. Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- счет на каждое жилое помещение с указанием сведений о собственнике:
- фамилии, имени, отчества, места жительства собственников;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

сдача в аренду, внаем 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 общего имущества;

иные виды хозяйственной деятельности предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются лица, участвующие в долевом строительстве жилого дома на основании договоров о долевом строительстве, в дальнейшем - домовладельцы и собственники помещений в кондоминиуме, которые в установленном

законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. 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.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

7.4. Членство в товариществе основано на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и не является обязательным для всех собственников жилья.

Создание товарищества не исключает возможности для отдельных членов Товарищества остаться вне данного объединения, при этом, не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе.

Отказ домовладельца от вступления в члены товарищества не освобождает его от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением имуществом в целях его содержания и эксплуатации.

7.5. 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.

7.6. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.7. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.8. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

7.9. Члены товарищества заносятся в реестр собственников жилья.

В реестре указываются сведения о каждом зарегистрированном в качестве члена Товарищества лице, доле участия в праве общей собственности на общее имущество, представителем каких собственников жилья является.

7.10. Товарищество обеспечивает ведение и хранение реестра товарищества. Ответственность за ведение реестра возлагается на Председателя правления.

7.11. Внесение записи в реестр товарищества осуществляется по заявлению собственника жилья и предоставления им документов, подтверждающих право собственности на жилые помещения.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и

расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

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

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и

капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;

правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

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, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества 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 указывается:

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.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п.13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату 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 собрания.

13.5. 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.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

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

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил

внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

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

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп.13.7.1-13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

14. Правление товарищества

14.1. 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.

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

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней 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.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.5.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.

14.5.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и

осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.6. 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.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

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

14.9. Регулярные 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, 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.

14.10. 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.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.

223-828

МРИ МНС России №14 по РТ
Выдано свидетельство
государственной регистрации
28.08.2003 года
ОГРН 1031621015722
Должность руководитель
Подпись [подпись]
М.П.
Экземпляр документа
в регистрирующем органе



В настоящем документе прошнуровано,
пронумеровано 16 (Шестнадцать) листов
руководитель собрания
(Шлычков В. В.)

[подпись]
С.П.