

УТВЕРЖДЕН

Протоколом № 1 от 28.07.2004г.

Решением Общего собрания собственников
жилья, находящегося по адресу: г.Казань,
ул. Малая Красная, дом № 3
от «28» июля 2004г.

Председатель



Амосова

Елена Викторовна

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

« КАМЕЛИЯ ».

г. Казань
2004г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья " Камелия " именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением Участников долевого строительства жилого дома № 3 по ул. Малая Красная г.Казани (Протокол общего собрания № 1 от 28.07.2004г.), именуемых в дальнейшем члены Товарищества, в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» № 72-ФЗ от 16.06.96 г., Федеральным законом «О некоммерческих организациях» № 7-ФЗ от 12.01.96 г. и Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту - Гражданское законодательство Российской Федерации).

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией созданной и действующей в организационно-правовой форме – Товарищество собственников жилья.

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

1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов равно, как члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.6. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации.

1.7. Полное наименование Товарищества – Товарищество собственников жилья «Камелия».

1.8. Краткое наименование Товарищества – ТСЖ «Камелия»

1.9. Место нахождения Товарищества: РТ г. Казань, ул. Малая Красная, дом № 3.

II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество ставит перед собой следующие цели:

- Участие в долевом строительстве жилого дома по ул. Малая Красная;
- создание и регистрация в установленном законом порядке Кондоминиума. В Кондоминиум входит недвижимое имущество, включая земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилой дом, другое общее имущество, находящееся в общей долевой собственности, указанные в п.п.3.1.3.2 настоящего Устава;
- обеспечение согласованного порядка реализации прав членов Товарищества по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в Кондоминиуме;
- обеспечение содержания, Благоустройства, хранения и приращения имущества, недвижимости в (для) Кондоминиума,

➤ в рамках Кондоминиума содействовать и проводить культмассовые, спортивные и по интересам мероприятия для жильцов,

➤ распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества, обеспечение защиты прав и законных интересов членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

2.2. Для достижения целей, указанных в пункте 2.1. настоящего Устава Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

➤ управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Кондоминиуме;

➤ сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав Кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества Кондоминиума и улучшения данного имущества;

➤ аккумулярованием денежных и технических средств,

➤ содействовать безопасности общего и частного имущества членов товарищества в пределах земельного отвода,

➤ строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

Виды хозяйственной деятельности, требующие специального разрешения (лицензии) осуществляются Товариществом только при наличии такого разрешения (лицензии).

III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ.

3.1. К общему имуществу в Кондоминиуме относятся, находящиеся в общей долевой собственности членов Товарищества, части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе: обслуживающие более одного члена Товарищества межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

3.2. К общему имуществу в Кондоминиуме относятся также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, отнесенные к таковым членами Товарищества.

3.3. Общее имущество в Кондоминиуме находится в общей долевой собственности членов Товарищества и не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в Кондоминиуме.

3.4. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если

это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

3.5. Доля собственности каждого члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в Кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади.

3.6. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

3.7. Доля участия каждого члена Товарищества следует судьбе права собственности на помещение в Кондоминиуме, принадлежащее этому члену Товарищества.

3.8. Доля участия нового члена Товарищества равна доле участия предшествующего члена Товарищества.

3.9. Члены Товарищества в Кондоминиуме несут бремя расходов

- в равной степени по содержанию оборудования, капитальных сооружений, территорий и иных мест общего пользования,

- расходы пропорциональные величине доли собственности члены Товарищества несут при содержании и ремонте технических этажей, подвалов, крыш,

- по решению Общего собрания члены Товарищества несут единоличные расходы за нанесение материального ущерба Товариществу или его членам.

- не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Кондоминиуме

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1 Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

- объединяться для достижения экономии в расходах и исполнения уставных задач и целей с вновь образующимися Товариществами-инвесторами жилья, равно как с уже существующими Товариществами типа Кондоминиум, либо получение и предоставление услуг.

- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в Кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;

- 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 законом и Уставом Товарищества цели;

➤ устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей участия;

➤ выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;

➤ пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

➤ иметь в собственности помещения в Кондоминиуме и приобретать либо арендовать подобные за пределами Товарищества;

➤ передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

➤ 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 их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

4.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества, Товарищество может:

➤ ограничивать цели использования нежилых помещений в Кондоминиумах, находящихся в собственности членов Товарищества, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других членов Товарищества;

➤ 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, гаражного, автостояночного строительства, ведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

➤ осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами на застройку прилегающему и выделенным земельным участкам;

➤ совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

4.3. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества вправе предъявить к члену Товарищества иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

4.4. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4.5. Товарищество обязано:

➤ неукоснительно соблюдать требования, Гражданского законодательства Российской Федерации и Устава Товарищества;

➤ выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения членами Товарищества общим имуществом,
- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами,
- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Кондоминиуме,
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Кондоминиуме,
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределение между членами Товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в Кондоминиуме.

V. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

5.1. Членами Товарищества на добровольной основе являются юридические и физические лица, которые будут иметь право собственности на помещения во вновь создаваемом Кондоминиуме, которые письменно изъявили желание участвовать в нем;

5.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в Кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

5.3. Членство в Товариществе возникает у будущих собственников с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

5.4. Права собственности на помещения во вновь создаваемом Кондоминиуме передаются членам Товарищества после государственной регистрации Кондоминиума органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в Кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением юридического лица, отчуждением имущества или на основании личного заявления подписанного Правлением Товарищества, членство в Товариществе прекращается.

5.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в Кондоминиуме.

5.8. Товарищество вправе устанавливать вступительный взнос к лицу вступающему в члены Товарищества на основании образовавшихся у него прав собственности на жилое или нежилое помещение в размере 1 минимального размера оплаты труда.

5.9. В случае смерти гражданина- собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

5.10. Если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на Общем собрании членов Товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения в соответствии с величиной доли собственности.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. В период создания Кондоминиума, до его регистрации в установленном законом порядке член Товарищества имеет право:

- следить за ходом строительства, соблюдением графика строительно-монтажных работ;
- 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;

6.2. В период создания Кондоминиума, до его регистрации в установленном законом порядке член Товарищества обязан:

- принимать участие в расходах, связанных со строительством жилого дома на условиях договора долевого участия в строительстве жилого дома, заключенного с Застройщиком.

6.3. После регистрации Кондоминиума и передачи права собственности на помещения в нем в установленном законом порядке, член Товарищества имеет право:

- с учетом требований настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и, в установленных Гражданским законодательством пределах, распоряжения этим имуществом;

➤ входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом,

➤ порядок посещения технических этажей, крыш, подвалов регламентирует Правление Товарищества.

➤ самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением,

➤ 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,

✓ передавать нанимателю либо арендатору жилого или нежилого помещения права и обязанности, определенные общим собранием право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права и обязанности, связанные с правом внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.

В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого или нежилого помещения;

✓ на возмещение за счет средств Товарищества расходов понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества

✓ получение компенсации, документально подтвержденных прямых и косвенных расходов, понесенных при исполнении задач поставленных Правлением или председателем Товарищества;

✓ с уведомления Правления и разрешения БТИ производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;

✓ получать данные о деятельности Товарищества. Состояние его имущества и произведенных расходах ;

✓ производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом взносов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества ;

✓ член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.4. Член Товарищества обязан:

✓ домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;

✓ домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев;

✓ выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества,

✓ соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

✓ принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реставрацией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей полезной площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить

целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества,

➤ содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет,

➤ при нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ними совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб. Порядок возмещения затрат домовладельца на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием;

➤ использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами,

➤ самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества,

➤ обеспечить доступ к частям жилого 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. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества,

➤ выполнять положения внутренних правил Товарищества,

➤ использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных законодательством. В случае продажи членом Товарищества принадлежащего ему на праве собственности жилого и нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством копию Устава товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу;

➤ неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

VII. ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

7.1. Члены Товарищества и Товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

➤ извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в Кондоминиуме и финансовое состояние Товарищества,

➤ извещать в письменной форме о задолженностях члена Товарищества-собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях Товарищества взыскать задолженность члена Товарищества по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки,

➤ не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора,

➤ не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в Кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления Товарищества;

7.2. Основные положения соглашений с кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты, могут быть включены в Устав Товарищества в качестве договорных обязательств Товарищества перед любыми настоящими и будущими кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты Товариществу или любому члену Товарищества в Кондоминиуме.

7.2. Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в Кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию Товарищества. По запросу кредитора Товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

VIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Органами управления Товариществом являются:

- Общее собрание членов Товарищества,
- Правление Товарищества.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членам Товарищества или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в Кондоминиуме;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в Кондоминиуме;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- введение ограничений на использование общего имущества;
- избрание правления и ревизионной комиссии;
- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчет о его выполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта Кондоминиума и оборудования;
- рассмотрение жалоб на Правление, Председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членам правления Товарищества

8.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

8.3.1. члены Товарищества имеют право делегировать свои полномочия и волеизъявления другим членам Товарищества для оперативного решения плановых и текущих вопросов свойственных Общему собранию. Делегирование прав оформляется письменно в присутствии Председателя Правления, который вправе приостановить действие доверенности при решении вопросов требующих прямого участия собственника, а также в случае отсутствия кворума.

8.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

8.5. Члены Товарищества на Общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия в общем имуществе Кондоминиума

8.6. Общее собрание Товарищества ведет Председатель правления или его Заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

8.7. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

Решения, принятые на Общем собрании, должны отражаться в протоколе.

Протокол общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

8.8. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества являются обязательными для всех, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины.

8.9. 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.

8.10. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в Кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в Правление Товарищества в обязательном порядке, за исключением случаев установленных законом.

8.11. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на два года в количестве пяти человек.

8.12. Правление избирает из своего состава Председателя.

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

8.14. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за исполнением решений общего собрания Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов;
- предоставление их на утверждение общему собранию;
- управление Кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания Кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание Кондоминиума;
- ведение списка членов Товарищества;
- созыв и организация проведения общего собрания Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным бюджетом общего собрания;
- выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом и осуществление контроля за ее деятельностью;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;
- подготовка изменений и дополнений к Уставу;
- подготовка контрактов и договоров;
- участие в судебном и административном разбирательстве от своего имени или по поручению двух или более собственников помещений по вопросам касающимся Товарищества;

➤ оформление страхования недвижимости в размере, определенном общим собранием. Страховые взносы по такому страхованию входят в общие расходы по содержанию здания;

➤ применение санкций по отношению к членам Товарищества - нарушителям Устава.

8.15. Заседание правления созывается Председателем правления, не реже одного раза в три месяца. Члены правления созываются Председателем правления не менее чем за 10 дней, предшествующему дню заседания Правления.

8.16. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании правления.

8.17. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, а также иными средствами, наличие которых определено Общим собранием.

8.18. Председатель правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, контролирует соблюдение внутреннего распорядка, деятельность должностных лиц и имеет право давать указания и распоряжения последним, беспрепятственно иметь доступ в арендуемые нежилые помещения, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

8.19. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не относятся к исключительной компетенции Общего собрания Товарищества или Правления. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате их труда.

8.20. Председатель Правления, в случае ненадлежащего исполнения п.п. 8.19, 8.18, может быть отозван по решению Общего собрания членов Товарищества.

IX. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Средства Товарищества состоят:

➤ вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

➤ доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества установленных настоящим Уставом;

➤ дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;

➤ прочих поступлений.

9.2. По решению Общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

9.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

9.4. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав Кондоминиума.

9.5. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной действующим законодательством, настоящим Уставом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9.6. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в Уставе Товарищества если иное не установлено законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9.7. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Федеральным законом и Уставом Товарищества, по решению Общего собрания членов Товарищества.

Х. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан.

10.2. Товарищество предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам, учредителям и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

10.3. Первый финансовый год Товарищества начинается с момента его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

10.4. Ежегодно, после подведения итогов финансового года, Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года и вынесен Правлением на утверждение Общим собранием членов 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 на предстоящий финансовый год членам Товарищества. Бюджет Товарищества, при необходимости,

ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

10.5. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также получающих дотации.

10.6. Товарищество представляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества и кредиторов.

Правление предоставляет по любой просьбе собственника помещения в Кондоминиуме или кредитора справку в письменной форме, подписанную должностным лицом Товарищества, с указанием доли во всех видах расходов, которые к указанному сроку должен был платить и не оплатил собственник помещений в Кондоминиуме.

10.7. Каждый член Товарищества обязан делать соответствующие взносы, предусмотренные настоящим Уставом, пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и нежилых помещений.

10.8. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

- вступительными взносами;
- обязательными платежами;
- специальными платежами;
- особыми платежами;
- дополнительными платежами;

Взносы члена Товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество.

Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением Общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

10.9. Решение о внесении вступительного взноса и его размере должно быть принято Общим собранием членов Товарищества.

10.10. Обязательные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно, не позднее 5 - го числа каждого месяца и используется на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности. Размер обязательных платежей определяется в соответствии с действующими нормами.

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей:

- оплата труда должностных лиц Товарищества, обслуживающего персонала и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- выплаты по уборке мусора, ремонту и покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества;

➤ плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельности Товарищества;

➤ расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10% годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом, без решения Общего собрания Товарищества.

10.11. Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы, образуют резервный фонд.

Резервный фонд создается в размере 10% от размера годового бюджета.

Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера.

Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

10.12. Средства, направленные в резервный фонд не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на правах собственности жилого или нежилого помещения.

10.13. Особые платежи - это платежи, которые используются для эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного совместного пользования.

Решение о необходимости произвести особые платежи и их распределение между собственниками принимаются не менее, чем 2/3 собственников, которые используют объекты ограниченного местного пользования.

10.14. Дополнительные платежи, которые включены в бюджет Товарищества, оплачиваются в сроки и порядке, установленном для сбора обязательных платежей, если иное не предусмотрено Уставом.

Дополнительные платежи, не включенные в бюджет, должны оплачиваться вместе со следующим обязательным платежом в течение 10 - дней после получения собственником квартиры уведомления Правления о необходимости внесения этих дополнительных платежей.

10.15. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

XI. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием не более чем на два года в составе трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия:

➤ проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

XII. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ.

12.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и членов Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

12.2. Члены Товарищества осуществляют страхование принадлежащих им помещений самостоятельно.

12.3. В случае ущерба, нанесенного Кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества и ипотечных кредиторов.

12.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт Кондоминиума, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в Кондоминиуме, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между членами Товарищества в соответствии с их долей участия.

XIII. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Два или более Товарищества могут создать объединение для совместного управления общим имуществом в Кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех Товариществ, входящих в объединение.

13.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

13.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в Кондоминиуме.

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами,

распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном Уставом Товарищества.

Устав утвержден Общим собранием Участников долевого строительства жилого дома по ул. Малая Красная дом № 3 г.Казани от 28.07.2004г..