

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

Казанским филиалом № 1

Государственной регистрационной

палаты при Министерстве Юстиции

Республики Татарстан

Свидетельство о регистрации

№ 1144/ю-н (16:50:08)

от 03 сентября 2001г.

И.о. директора

Н.Ф. Лазюк

УТВЕРЖДЕН

решением учредителя

ТСЖ «Ершова 49 "Г"»

Протокол № 6 от 16 июля 2001г.

Директор ООО «Вертикаль»

Копров Д.А.

УТВЕРЖДЕН

в район делакции

решением бюро собрания членов

ТСЖ «Ершова 49 "Г"»

Протокол № 10/н от 01 октября 2001г.

ТСЖ «Ершова 49 "Г"»

Протокол № 1/н от 01 октября 2001г.



У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«ЕРШОВА 49 "Г"»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

РФН 802 160 362 3853

опубликован
в журнале
«Вестник
Татарстана»
г. Казань

Казань, 2002 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Ершова 49 "Г"», далее Товарищество, зарегистрированного Казанским филиалом № 1 Государственной регистрационной палаты при Министерстве Юстиции Республики Татарстан, Свидетельство о регистрации № 1144/ю-н (16:50:08) от 03 сентября 2001г.

1.2. Устав Товарищества утвержден в новой редакции на внеочередном общем собрании членов Товарищества (Протокол № 6/н от 01 октября 2002г.).

1.3. Товарищество имеет полное наименование: Товарищество собственников жилья «Ершова 49 "Г"». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Ершова 49 "Г"».

1.4. Место нахождения и почтовый адрес Товарищества: 420089, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Н.Ершова 49 "Г".

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в condominium. Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ, субъектов РФ, муниципалитетов образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а отдельные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности указанных лиц.

2.2. Основной целью создания Товарищества является согласование порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установлению законодательством предельных распоряжению общим имуществом в condominium, а также осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в condominium, распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарно-технического состояния общего имущества.

2.3. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- выполняет заказчиком на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту и реконструкции жилого дома, помещений, сооружений и придомовых территорий, заключаая договоры (контракты, соглашения) с юридическими и физическими лицами, определяет организацию для технического обслуживания и ремонта здания;
- заключает договоры на предоставление коммунальных услуг;
- проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- собирает квартирную плату, платежи и сборы за техническое обслуживание с жильцов дома и владельцев (арендаторов) нежилых помещений, получает кредиты в установленном законом порядке; осуществляет любую хозяйственную деятельность, не запрещенную действующим законодательством;

- обеспечивает согласие собственников в реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению объектами совместного пользования;
- обеспечивает соблюдение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, объектами общего пользования, придомовыми территориями.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИШЕСТВА

3.1. Товарищество является юридическим лицом, имеет расчетный и другие счета в банках, круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование и другие необходимые реквизиты. Правовое положение Товарищества определяется Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» (далее Закон). Иным действующим законодательством и настоящим Уставом.

3.2. Для достижения целей своей деятельности, предусмотренных настоящим Уставом, имеет право от своего имени и в пределах предоставленных ему членами Товарищества полномочий совершать сделки, заключать договоры, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитражном и арбитражном суде.

3.3. Товарищество является некоммерческой организацией собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИШЕСТВА

- 4.1. Товарищество имеет право:
- Определить порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовых территорий, нанять подрядную организацию, предоставляющую услуги по управлению и (или) обслуживанию недвижимого имущества.
 - Организовывать собственное домовладение для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующемся правами жилищно-коммунальной организации и рассчитывать смету Товарищества.
 - Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными Законом и настоящим Уставом, в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории.
 - Определить бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущим эксплуатационным 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 настоящим Уставом цели.
 - Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.
 - Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, а также страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ему в управление.
 - Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
 - Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.
 - Сдавать в аренду отдельные объекты общей собственности по решению Общего собрания членов Товарищества.
 - 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 Товарищества, если они изношены или морально устарели.

- Распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с бюджетом, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.
- Предоставлять услуги членам Товарищества.
- Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие предмету деятельности и целям Товарищества.

4.1.1. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявлять 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.

4.2. Товарищество обязано:

- Обеспечивать выполнение требований законодательных, иных нормативных актов, а также устава Товарищества.
- Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме, если иное не зафиксировано в договоре между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом.
- Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.
- Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории.
- Проводить техническую инвентаризацию жилого дома.
- Заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производящих их полную оплату.

- Осуществлять текущий и капитальный ремонт жилого дома в установленном порядке.
- Предоставлять кредитору Товарищества документы о финансовой деятельности Товарищества.
- Контролировать деятельность подрадной организации в случае, если ей по договору поручения было передано в управление и (или) обслуживание недвижимого имущества в кондоминиуме.
- Отчитываться на Общем собрании членов Товарищества о деятельности подрадной организации в случае, если ей по договору поручения было передано в управление и (или) обслуживание недвижимого имущества в кондоминиуме.
- Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Членами Товарищества являются собственники (будущие собственники) помещений (жилых и нежилых) жилого дома (кондоминиума) подавшие личное заявление о вступлении

в Товарищество. Членами Товарищества могут быть физические и (или) юридические лица - государственные, муниципальные и прочие организации.

5.2. Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов Товарищества представляются их родителями, опекунами или попечителями.

5.3. Членство в Товариществе прекращается:

- на основании личного заявления;
- с момента уплаты права собственности на недвижимое имущество по любым основаниям;
- с момента исключения из членов Товарищества.

5.4. Заявление о выходе из членов Товарищества оформляется на имя Председателя Правления Товарищества и рассматривается им в течение 10 дней.

5.5. Члены Товарищества имеют следующие права:

- распоряжаться принадлежащей ему частью недвижимости в соответствии с законодательством РФ и РТ;
- участвовать в деятельности Товарищества, избираться и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- получать информацию о работе Товарищества и его Правления, знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией, а также материалами хозяйственной деятельности Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

- пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с

предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

- выйти из состава Товарищества;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными

нормативными актами, уставом Товарищества.

5.6. Члены Товарищества обязаны:

- выполнять требования устанавливаемых документов и правил поведения в жилом доме, принятые Общим собранием;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых

домов и придомовой территории;

- производить оплату коммунальных услуг, вносить взносы (обязательные платежи, специальные платежи, особые платежи, доплатные платежи) в размере и порядке, определенном действующим законодательством, решениями Общего собрания, настоящим
- осуществлять текущий ремонт помещений за свой счет, находящийся в его

собственности;

- использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом или решением общего собрания членов Товарищества;

- нести бремя расходов на строительство, реконструкцию, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долей участия собственника. Доля участия пропорциональна

размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в собственности члена Товарищества. После передачи недвижимого имущества в управление Товариществу

- для участия собственника в тех или иных расходах определяется Общим собранием. Площадь помещений определяется по Техническому паспорту на жилой дом;
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;
- оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;
- 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;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо иного права. Предоставленного домовладельцем;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

помещений и обслуживающее более одного помещения, привлекающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания Condominium, отчуждения или передачи в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

6.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяется для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, 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 Condominium, которая определяется в квадратных метрах общей площадью.

6.8. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в Condominium (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Condominium, измеренных в метрах квадратных площади.

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

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

6.10. 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.

6.11. Недвижимое имущество, приобретенное 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 этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

6.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставлять приобретающему 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 Condominium;
 - данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
 - сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собираются произвести в течение двух предшествующих 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.

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом. Общее собрание действует в соответствии с Уставом. Каждый член Товарищества может принимать участие в общем собрании лично или передавать свои полномочия другому члену Товарищества или своему представителю.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Законом.

7.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом Товарищества.

общего имущества;

средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случаях недостаточности - сдачи в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

хозяйственной деятельности;

7.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Законом и Уставом.

7.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную

7. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.15. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая принадлежащий земельный участок, могут быть обременены правом отграничения пользования лицами - сервитут, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

6.14. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

6.13. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Законом. Уставом.

8.2. Распределение голосов на собрании производится на основе процента голосов. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, рассчитанным в соответствии со ст. 9 Закона, пропорционально доле его участия в праве общей собственности исходя из расчета: общая площадь помещений, принадлежащих членам Товарищества, - 100% голосов.

8.3. Головое Общее собрание созывается не позже 60 дней после окончания финансового года.

8.4. Внеочередные Общие собрания созываются Председателем Правления Товарищества по инициативе Правления, а также по требованию в письменной форме членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов, или по требованию Ревизионной комиссии, органов местного самоуправления.

Пяти Председатель Правления в течение 10 дней не выполнит требование членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов, о созыве внеочередного собрания, то они вправе сами собрать Общее собрание.

8.5. Общее собрание может проводиться как в самом доме, так и в любом другом месте, удобном для проведения собрания.

8.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или 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 членов Товарищества указывается место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания, а в случае проведения внеочередного Общего собрания - также по чьей инициативе оно созывается.

На Общем собрании могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении.

8.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие 50% голосов. Новая назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

8.8. Порядок проведения собрания.

- Подсчет числа присутствующих и определения кворума.
- Доклад о выполнении решений предыдущего собрания.
- Обсуждение вопросов, обозначенных в повестке дня.
- Принятие решений по вопросам, обозначенным в повестке дня.
- Предложения по совершенствованию работы Правления Товарищества.
- Разное.

8.9. Вопросы, решение которых относится к исключительной компетенции (Общего собрания):

- 1) Внесение изменений и дополнений в Устав.
- 2) Выборы Правления Товарищества, а также Ревизионной комиссии.
- 3) Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий.
- 4) Утверждение годовых результатов финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, утверждение отчетов и заключений Ревизионной комиссии.

- 5) Распределение доходов от хозяйственной деятельности и определение покрытия
- 6) Размер и порядок образования и использования фондов Товарищества.
- 7) Определение размеров обязательных взносов и платежей, дополнительных расходов Товарищества, устанавливает сроки и процедуру их взимания.
- 8) Установление размера, формы и порядка внесения дополнительных взносов членами Товарищества.
- 9) Определение доли участия в расходах на содержание общего имущества.
- 10) Определение условий оплаты труда и расходов работ должностных лиц Товарищества.
- 11) Исклучение из членов Товарищества согласно действующему законодательству.
- 12) Реорганизация, ликвидация Товарищества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационного баланса.
- 13) Принятие решений об инвестициях.
- 14) Принятие решений по получению кредитов и иных заемных средств.
- 15) Передача части принадлежащих ему прав в компетенцию Правления Товарищества (постоянно или на определенный срок).
- 16) Определение ограничений на владение, пользование и распоряжение объектами общей собственности.
- 17) Принятие решений о передаче объектов общей собственности в пользование членам Товарищества либо третьим лицам об аренде, залоге, предоставлении ссуд.
- 18) Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.
- 19) Определение размера санкций по отношению к членам Товарищества - нарушителям Устава.
- 20) Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (настройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 21) Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 22) Образование специальных фондов Товарищества.
- 23) Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и комиссии Товарищества.
- 24) Принятие и изменение по представлению председателя Правления правил вступного распорядка обслуживания персонала Товарищества, положения об оплате их труда.
- 25) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
- 26) согласование вопроса отчуждения квартиры, временного перехода прав на квартиру.
- Решение по вопросам 3, 10, 11, 12, 15 принимаются не менее чем 2/3 голосов от (общего числа голосов членов Товарищества. По остальным - большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.
- 8.10. Решения, принятые на Общем собрании членов Товарищества, должны быть отражены в протоколе.
- Протокол Общего собрания членов Товарищества подлжит хранению в течение всего периода существования Товарищества.
- 8.11. Если на Общем собрании членов Товарищества присутствует один из собственников жилого и/или нежилого помещения, то он вправе подать голос от имени остальных собственников данного помещения на основании доверенности, оформленной в установленном законом порядке.

Согласие большинства собственников жилого и/или нежилого помещения по вопросу показанных помещений принимается в том случае, если любой из собственников указанных помещений достигнет участия в голосовании и при этом никто из других собственников, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, не возражает.

8.12. В случае, если согласие собственников жилого и/или нежилого помещения не достигнуто по проекту решения, голос собственников этого жилого и/или помещения не засчитывается при подсчете голосов.

Правомочие юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляется лицом, уполномоченным представлять его интересы.

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

8.14. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании, независимо от причины.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление 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).

Правление избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве 3 человек из числа членов Товарищества сроком на два года.

Любой член Правления Товарищества может быть исключен из его состава, если за это решение проголосовало большинство членов Товарищества.

9.2. Выборы Правления Товарищества.

9.2.1. Члены Правления должны избираться собственниками квартир на Общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

9.2.2. Кандидатуры на выборы в Правление Товарищества предлагаются любым членом Товарищества в письменной форме на бланке, переданном члену Товарищества за 15 дней до Общего собрания. Работующие на данный момент времени члены Правления или инициативная группа по созданию Товарищества в свою очередь могут предложить Общему собранию свой список кандидатов в члены Правления.

В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более чем 30% площадей всех помещений в condominiumе, представитель соответствующего члена Товарищества входит в обязательном порядке.

9.2.3. Будучи избранным, член Правления Товарищества остается в должности до избрания нового члена Правления, но не более двух лет.

9.3. Собрания Правления Товарищества.

9.3.1. В новом финансовом году собрание Правления организуется всесторонне за год. Общим собранием членов Товарищества не позднее чем через 15 дней после него.

9.3.2. Регулярные собрания Правления проводятся ежеквартально. Если регулярные собрания проходят не по графику, уведомление о них должно доставляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично, и объявление о них должно помещаться в удобном для обозрения специально отведенном месте за три дня до даты проведения собрания. Все собрания Правления Товарищества открыты для посещения собственниками квартир. Внеочередные собрания Правления могут созываться Председателем с уведомлением, доставляемые члену Правления за три дня до проведения собрания. В уведомлении указывается время, место и повестка дня собрания. (специальные собрания могут созываться аналогичным способом и по аналогичному уведомлению, либо по письменной просьбе по крайней мере двух членов Правления.

9.3.4. Любой член Правления может в любое время письменно уведомить о своем отсутствии на собрании. Присутствие члена Правления на собрании означает отказ от предыдущего намерения. Если на собрании Правления присутствуют все его члены, то на таком собрании могут решаться любые вопросы.

9.3.5. Правление Товарищества принимает решения большинством голосов, которые составляют кворум. Кворум Правления - это большинство членов Правления. Если количество присутствующих не составляет кворум, то собрание переносится.

9.4. В компетенцию Правления Товарищества входят следующие вопросы:

- Составление годового бюджета Товарищества и отчета о его исполнении, годового отчета и баланса, а также представление данных документов для утверждения (общему собранию членов Товарищества).
- Осуществление контроля за внесением и сбором установленных взносов и платежей.
- Использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным Общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества. Имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом
- Управление кондоминиумом или подбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.
- Осуществление контроля за деятельностью организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.
- Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества.

- Созыв и организация Общего собрания членов Товарищества.

- Подготовка поправок и изменений к Уставу.

- Найм на работу и увольнение обслуживающего персонала.

- Подготовка контрактов и договоров.

- Участие в судебном и административном разбирательстве от своего имени или по поручению двух или более собственников квартир 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.

- Хранение годового отчета, балансового отчета, проверенного Ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества, протоколов Общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества (любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением Товарищества каждому

члену Товарищества по первому его требованию).

- Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

9.5. Должностные лица Правления Товарищества.

9.5.1. Должностные лица Правления Товарищества назначаются Правлением.

Размер материального вознаграждения для должностных лиц Правления за ведение дел определяется решением Общего собрания.

9.5.2. Должностные лица Правления оформляют документы, осуществляя прием на работу обслуживающего персонала.

9.5.3. Любое должностное лицо может быть отстранено от занимаемой должности раньше срока.

9.5.4. Перечень должностных лиц: Председатель, заместитель, секретарь.

Заместитель Председателя и секретарь могут выступать в одном лице. Возможен вариант, когда секретарь совмещает свои функции с функциями помощника бухгалтера (кассира).

9.5.5. Главным должностным лицом Товарищества, избираемым Правлением, является Председатель Правления. Председатель руководит работой Общего собрания и представляет Товарищество во всех случаях, когда Председатель отсутствует и исполняет его функции. В случаях, когда Председатель отсутствует или не может выполнять свои обязанности, Председатель назначает кого-либо из своих членов для временного выполнения функций Председателя. Заместитель Председателя исполняет также другие обязанности, которые могут быть возложены на него Правлением или Председателем.

9.5.7. Секретарь ведет протоколы всех собраний членов Товарищества и назначит Правление (в том числе исполнение функций кассира). Секретарь заверяет подписи и документов за подписью Председателя или заместителя Председателя при внесении изменений в Учредительный договор и организует их своевременную регистрацию.

9.5.8. Бухгалтер Товарищества ведет всю финансовую и бухгалтерскую документацию Товарищества; представляет бухгалтерскую, финансовую и статистическую отчетность в соответствующие подразделения исполнительных органов (статистические управления, налоговую инспекцию и т.п.), а также дирекции единого заказчика муниципального округа. Осуществляет свою деятельность в Товариществе, как правило, на возмездной основе.

10. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

10.1. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря.

Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

10.2. 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 ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда и т.д.

10.3. 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, преysмoтpeнных на текущий и предстоящий финансовый год;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также получающих субсидии.

10.4. Товарищество представляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финансовых и налоговых органах. Вся документация которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества и кредиторов.

Правление предоставляет любому собственнику квартиры или кредитору по их просьбе справку в письменной форме, подписанную должностным лицом Товарищества, с указанием доли во всех видах расходов, которые к указанному сроку должен был оплатить и не оплатил собственник квартиры.

Необходимая дирекция единого заказчика мунципального округа документация передается в порядке и сроки, установленные договором с Товариществом.

10.5. Каждый член Товарищества обязан осуществлять соответствующие взносы, предусмотренные настоящим Уставом, в соответствии со своей долей участия.

Доля участия пропорциональна размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в собственности члена Товарищества. Размер общей площади каждого помещения определяется по Техническому паспорту на жилой дом.

Обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента приобретения им права собственности на жилище и/или нежилое помещение.

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.

Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

- вступительными взносами;
- обязательными платежами;
- специальными платежами;
- дополнительными платежами;
- доходами от хозяйственной деятельности Товарищества;
- государственными и муниципальными дотациями на финансируемые затраты по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отчисленные выплаты коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иными предусмотренными дотациями;
- прочими поступлениями.

Взносом 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.

10.6. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иными способами, утверждаемыми членами Товарищества.

10.7. Решение о внесении вступительных взносов должно быть принято Общим собранием членов Товарищества или Застойщиком в период осуществления им управления недвижимым имуществом.

10.8. Обязательные платежи, взносы и сборы вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 5-го числа каждого месяца, следующего за расчетным, и используются на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности. Размер регулярных платежей определяется согласно действующим нормативам.

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей, относятся:

- оплата труда членов Правления, бухгалтера, аудитора, охраны, вахтеров, дворников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- выплаты по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружению недвижимого имущества;
- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением руководством текущей деятельности Товарищества;
- расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

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

10.9. Член Товарищества может отказаться от оплаты части обязательных платежей в силу длительного неиспользования жилого и/или нежилого помещения. Решение по этому вопросу принимает Общее собрание простым большинством голосов.

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

Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно.

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

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

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества и расходами на капитальный ремонт объектов общей собственности, устанавливаются на основании технических нормативов и действующих тарифов и осуществляются в соответствии с бюджетом Товарищества, утвержденным общим собранием его членов. Превышение размеров текущих расходов возможно с согласия Правления Товарищества.

10.11. Член Товарищества, не выполняющий своих обязанностей по уплате взносов и платежей, несет ответственность за нарушение обязательств, в том числе за неисполнение денежного обязательства, предусмотренную Гражданским кодексом РФ.

10.12. Дополнительные платежи, которые включены в бюджет Товарищества, оплачиваются в сроки и в 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.

3. Товарищество может иметь доходы от хозяйственной деятельности, которые подлежат распределению между членами Товарищества. Виды хозяйственной деятельности, которой может заниматься Товарищество, указаны в ст. 41 Закона и в Кошм Устава. Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие долгов Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

10.14. Любой платеж, полученный от собственника квартиры или полученный в виде доплат из городского бюджета, направляется в первую очередь на уплату штрафов, неустойки и просроченных платежей или соответствующего процента, затем на неоплаченные специальные сборы, на дополнительные расходы, а уже затем на погашение старых долгов по доле общих расходов.

11. СТРАХОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ

11.1. 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 домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

11.2. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

11.3. 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 - 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 домовладельцами в соответствии с их долей участия.

11.4. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, утверждаются Общим собранием членов Товарищества.

Применение Товарищества принимает к исполнению и осуществляет в разумных пределах программу страхования объектов общей собственности членов Товарищества, оборудования и имущества, находящегося непосредственно в собственности Товарищества. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей собственности членов Товарищества и собственности самого Товарищества.

11.5. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности

Витя их за счет средств резервного и страхового фондов недвижимого имущества
быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по
но Общего собрания. Если сумма дополнительных взносов превышает 10%
новой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость
х. нежилых помещений и объектов общей собственности на момент непосредственно
шествующий разрушению или физического уничтожению, то решение по
становлению недвижимого имущества должно быть принято Общим собранием не менее
и 75% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.6. Контроль за деятельностью Правления, а также Председателя осуществляет
Ревизионная комиссия, избираемая Общим собранием на 1 год. Если в течение срока
действия своих полномочий член (члены) Ревизионной комиссии по какой-либо причине
прекращают исполнение своих обязанностей, Общее собрание незамедлительно
осуществляет их замену. Ревизионная комиссия проводит проверки деятельности Правления
по поручению Общего собрания, по собственной инициативе, либо по требованию 10 %
членов Товарищества и направляет результаты проведенных ею проверок Общему собранию.
Ревизионная комиссия составляет заключения по годовым отчетам и балансам. Без
заключения Ревизионной комиссии баланс не подлежит утверждению Общим собранием
членов Товарищества. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва
Общего собрания, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или
выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества.

11.7. Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью Общее собрание
может пригласить внешнего аудитора.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке,
которые установлены гражданским законодательством.

12.2. Товарищество может быть ликвидировано в следующих случаях:

- по решению Общего собрания членов Товарищества;
- при физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в жилищной
сфере при невозможности его восстановления и замещения, а также при отсутствии
обязанности членов Товарищества по его восстановлению;
- по решению суда.

12.3. Ликвидация Товарищества производится назначенной Общим собранием его членов
ликвидационной комиссией, а в случаях прекращения деятельности Товарищества по
решению суда, арбитражного суда - ликвидационной комиссией, назначенной этими
органами.

12.4. С момента назначения Общим собранием Товарищества ликвидационной комиссии к
ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия
осуществляет наличное имущество Товарищества, выявляет его кредиторов и дебиторов.
рассчитывается с ними, принимает меры к оплате долгов Товарищества третьим лицам, а
также его членам, составляет ликвидационный баланс и представляет его на утверждение
Общему собранию.

12.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяются между членами Товарищества пропорционально доле каждого из них в общей площади дома.

12.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество, прекратившим свою деятельность - с момента внесения записи об этом в реестр государственной регистрации юридических лиц.

12.7. Ликвидационная комиссия несет имущественную ответственность за ущерб, причиненный ею Товариществу, его членам, а также третьим лицам в соответствии с действующим законодательством.

Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Уставом, члены Товарищества и третьи лица в отношениях с Товариществом руководствуются Гражданским кодексом РФ. Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и другими нормативными актами РФ и РТ.

В данном документе прошито,
пронумеровано и скреплено

печатью

18/01/1999

18/01/1999

Листов

ИНСПЕКЦИЯ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ
ПО СОВЕТСКОМУ РАЙОНУ ГОРОДА КАЗАНИ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ГОСРЕЕСТР

ИД № 167007156 200 г.



*Зам. Директора
МВД РТ по
делам А.С.*