

«УТВЕРЖДЕН»

решением № 1

от «5» октября 2007г.

учредителей ТСЖ

«Восстания-2»

Председатель правления

Хуснутдинов К.Г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья
«Восстания-2»

город Казань, 2007 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Восстания-2» создано в строящемся на земельном участке, расположенном по ул. Восстания г.Казани, общей площадью 0,847 га, с кадастровым номером 16:60:10 03 06:0006 многоквартирном доме лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в указанном доме, в том числе участниками долевого строительства и их правопреемниками.

1.2. Товарищество собственников жилья «Восстания-2» является некоммерческой организацией, объединением участников долевого строительства и собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Товарищество действует в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ и настоящего Устава.

Деятельность Товарищества основывается на принципах добровольности, равноправия, самоуправления, законности и гласности.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.5. Наименование товарищества: полное наименование – Товарищество собственников жилья «Восстания-2», сокращенное наименование: ТСЖ «Восстания-2».

1.6. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренным настоящим уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.7. Товарищество отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.8. Адрес места нахождения Товарищества: 420039, Республика Татарстан, город Казань, ул. Восстания, д. 62 (По данному адресу находится исполнительный орган Товарищества).

Почтовый адрес Товарищества: 420039, Республика Татарстан, город Казань, ул. Восстания, д. 62 (По данному адресу находится исполнительный орган Товарищества).

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целями Товарищества являются:

2.1.1. Содействие строительству комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.1.2. Эксплуатация и обеспечение сохранения и приращения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечения строительства и эксплуатации недвижимого имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

Владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим долевым имуществом Товарищества.

2.2.2. Обеспечение согласия членов Товарищества и иных лиц, имеющих права на помещения в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме, в процессе реализации ими прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью и пользованию общей придомовой территорией.

Правление Товарищества заключает договоры с лицами, не членами Товарищества, имеющими права на помещения, объекты, территорию и т.д. в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме, на оказание платных услуг по ремонту и обслуживанию объектов в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также на все иные виды работ, осуществляемые согласно предмета деятельности Товарищества.

2.2.3. Организация обеспечения коммунальными услугами членов Товарищества и оплаты последними таковых услуг соответствующим службам городского хозяйства.

2.2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

2.2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в состав комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.6. Обеспечение выполнения членами Товарищества в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.2.7. Защита имущественных и неимущественных охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества по правоотношениям, вытекающим из членства их в Товариществе.

2.2.8. Представление общих интересов Товарищества в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления, в судах.

3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Члены Товарищества владеют на праве частной, государственной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами) и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь сособственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (общего имущества).

3.2. Установление границ жилых и/или нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

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

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

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

- балконы, лоджии, террасы и веранды, прилегающие к жилому и/или нежилому помещению и используемые исключительно собственником данного помещения, являются объектами ограниченного совместного пользования членов Товарищества.

3.3. К объектам общей собственности членов Товарищества относятся следующие объекты, обслуживающие более одного помещения:

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

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

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи, вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или 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;

- мусоропроводы;

- придомовая территория, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения и другие общественные сооружения, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездов, путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

3.4. 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.

3.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

3.6. 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 и/или нежилого помещения.

3.7. На использование помещений в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме накладываются следующие ограничения:

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

3.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению с учетом требований п. 7.6* СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания». Размещение в нежилой части комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме производственных и складских помещений не допускается.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. В соответствии с предметом и целями деятельности Товарищество имеет право:

4.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

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

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

4.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

4.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

4.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

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

4.2. В случаях, если это не нарушает прав и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

4.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

4.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.5. Товарищество обязано:

- 4.5.1. обеспечивать выполнение требований действующего законодательства и Устава товарищества;
- 4.5.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 4.5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4.5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.5.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 4.5.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.5.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 4.5.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации и иностранных государств, лица без гражданства, а также юридические лица:

- А) Участники долевого строительства многоквартирного дома или их правопреемники;
- Б) Собственники помещений многоквартирного дома.

5.2. Члены Товарищества имеют равные права. Членство в Товариществе является добровольным и основывается на том, что его члены должны признавать и исполнять положения настоящего Устава, оказывать содействие в достижении целей Товарищества и платить вступительные и иные членские взносы.

Создание Товарищества не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в Товариществе.

Отказ части собственников помещений в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме в целях его содержания и эксплуатации.

5.3. Членство в Товариществе возникает с момента регистрации Товарищества в установленном порядке. После организации товарищества лица, приобретающие помещения в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме, принимаются в Товарищество по их личному заявлению после возникновения у них права собственности на приобретенные помещения.

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

Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.5. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.6. Принудительный вывод члена из участия в Товариществе может быть осуществлен по решению общего собрания членов Товарищества при наличии трехмесячной задолженности по оплате коммунальных услуг, членских взносов и иных общеобязательных платежей.

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

5.8. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица – члена Товарищества, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества правопреемники (наследники) вправе стать членами товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Члены Товарищества имеют право:

6.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью. О переходе права собственности на помещение в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме бывший собственник обязан письменно уведомить Товарищество в течении 7 дней с момента совершения сделки, явившейся основанием такого перехода.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранными в правление и ревизионную комиссию Товарищества;

6.1.3. Вносить предложения в любой орган Товарищества по вопросам, связанным с его деятельностью;

6.1.4. Получать информацию о деятельности Товарищества;

6.1.5. 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;

6.1.6. Созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества;

6.1.7. С учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом;

6.1.8. В любое время выйти из Товарищества;

6.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законом и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Член Товарищества обязан:

6.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества и Правления Товарищества, положения внутренних правил Товарищества;

6.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

6.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для финансирования общих расходов, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить вступительные, членские, целевые взносы и специальные сборы в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества, производить оплату коммунальных услуг.

6.2.4. Содержать находящееся в собственности члена товарищества жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

6.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

6.2.6. Обеспечить доступ к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба объектам комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

6.2.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества членом товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые (нежилые) помещения в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме в соответствии с договором найма (аренды). Размер ущерба определяется в соответствии с Актом оценки, составляемом комиссией, назначаемой Правлением Товарищества.;

6.2.8. При предоставлении помещений в пользование третьим лицам на срок более 6 месяцев уведомить об этом Товарищество не позднее 7 дней с момента совершения сделки.

Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность заключения трехсторонних договоров найма (аренды), одной из сторон которых является Товарищество. При этом все необходимые платежи (на содержание и ремонт общего имущества, на оплату коммунальных услуг и т.п.) будут вноситься нанимателем (арендатором) непосредственно на счет или в кассу Товарищества в соответствии с договором найма (аренды). За несвоевременность платежей нанимателей (арендаторов) несет ответственность член Товарищества, предоставивший помещение в пользование.

6.2.9. В случае продажи принадлежащего ему помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения об его обязательствах к Товариществу.

6.3. Отказ части собственников помещений от вступления в Товарищество, не использование собственниками принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом Товарищества не освобождает собственников помещений от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме в целях его содержания и эксплуатации.

6.4. Собственники нежилых помещений в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме имеют право осуществлять в них предпринимательскую деятельность с учетом положений действующего законодательства и п.3.7.2. настоящего Устава.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к собственнику иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов.

7.2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения собственником помещений обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законом порядке, в том числе судебном.

7.3. В случаях, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе вывести члена Товарищества из участия в Товариществе.

8. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Для достижения целей деятельности, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в настоящем уставе.

8.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

8.2.1. Управлением обслуживанием, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

8.2.2. Строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

8.2.3. Сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;

8.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе Товарищества.

8.4. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности, используется для оплаты общих расходов или на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и настоящим уставом.

9. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности.

Средства Товарищества состоят из:

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

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

3) ~~субсидий~~ на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) ~~прочих~~ поступлений.

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

По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (~~резервный~~ фонд, фонд накопления), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

9.3. Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса определяется решением общего собрания членов Товарищества.

9.4. 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. Каждый товарищ вносит регулярные платежи пропорционально своей доле участия.

9.5. Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. 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 и /или нежилого 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.

9.6. Коммунальные и другие платежи, связанные с использованием помещений, входящих в состав комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, вносятся домовладельцами соразмерно площади принадлежащих им помещений.

9.7. Обязательство внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу временного или постоянного неиспользования 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.

9.8. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом Товарищества. Бюджет 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 утверждения проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год.

9.9. Товарищество не вправе превысить расходы более чем на 10% годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. В данном случае принимается общим собранием членов Товарищества.

9.10. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации. 31 декабря 2007 г. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

9.11. Необходимые типы и виды страхования недвижимости в комплексе имущества в многоквартирном доме и имущества Товарищества утверждаются общим собранием членов Товарищества.

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

9.12. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в составе объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального и страхового фондов Товарищества 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 собственности, 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.

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

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- счет на каждое жилое и/или нежилое помещение с указанием сведений о собственности;
- фамилии, имени, отчества, места жительства - для физических лиц;
- полное официальное наименование и местонахождения - для юридических лиц, включая застройщика;
- данные в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

9.14. Ревизор (аудитор) проверяет деятельность Правления Товарищества (управляющего Товарищества).

Без заключения ревизора (акта аудитора) общее собрание членов Товарищества не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Органами управления Товарищества являются:

А) Общее собрание членов Товарищества;

Б) Правление Товарищества.

10.2. Органом контроля за деятельностью Товарищества является ревизор Товарищества.

10.3. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

10.3.1. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании членов товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

10.3.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

10.3.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным путем) 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 повестка дня общего собрания членов Товарищества, место и время проведения собрания, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества - по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Товарищества могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества.

10.3.4. Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на нем членов Товарищества может быть перенесено на любой срок.

Дополнительного извещения членов Товарищества о дате и повестке дня общего собрания членов Товарищества в подобном случае не требуется.

10.3.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания, о чем членам Товарищества направляется дополнительная информация.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

10.3.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

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

Первое собрание ведет его инициатор.

10.3.7. Решение общего собрания может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия участников общества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опросным путем). Такое голосование может быть проведено

путем обмена документами посредством почтовой, телефонной, электронной или связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений документальное подтверждение.

Бюллетени для голосования должны быть направлены участникам Товарищества не позднее 5 дней до даты окончания срока приема бюллетеней.

Бюллетени для голосования рассылаются заказными письмами с уведомлением вручения либо передаются под расписку.

Голосование признается правомочным, если в нем приняли участие член Товарищества, в совокупности обладающие не менее 50 процентами голосов от общего числа голосов.

Правление Товарищества сообщает участникам Товарищества предполагаемую повестку дня, а также срок начала и окончания процедуры голосования. Члены Товарищества могут вносить предложения о включении в повестку дня дополнительных вопросов не позднее, чем за 10 дней до начала голосования, а также знакомить всеми необходимыми информацией и материалами.

В случае, если по предложению участников Товарищества в первоначальную повестку дня вносятся изменения, Правление Товарищества обязано не позднее чем за десять дней до начала голосования уведомить всех участников общества о внесении изменений в повестку дня способом, указанным в абзаце 1 п. 10.3.7.

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

10.3.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся решения следующих вопросов:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам либо третьим лицам; предоставлении сервитута или иных прав пользования общим имуществом в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе о расширении (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений капитальном ремонте недвижимого имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

По вышеперечисленным вопросам решения принимаются большинством в 2/3 общего числа голосов членов Товарищества.

По следующим вопросам решения принимаются простым большинством голосов (более 50%) присутствующих членов Товарищества:

- определение ограничений на использование общего имущества;
- избрание членов Правления Товарищества и ревизора, а также привлечение независимого аудитора;
- утверждение годового отчета и годового бюджета Товарищества;
- определение размеров обязательных взносов и платежей;

- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оборудования;

- заключение договора с управляющим и/или управляющей компанией выполнение работ по управлению недвижимым имуществом;

- рассмотрение жалоб на Правление и комиссии Товарищества;

- создание специальных комиссий для решения спорных вопросов;

- принятие и изменение Правил внутреннего распорядка Товарищества собственников жилья в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

10.3.10. Решение может быть принято путем тайного голосования среди членов Товарищества.

10.3.11. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества.

Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества, назначаемым Председателем Правления, и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

10.4. Правление Товарищества.

10.4.1. 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 собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

10.4.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества сроком на 2 года в количестве 3 (трех) человек.

10.4.4. Любой член Правления Товарищества может быть исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовали более 50% членов Товарищества.

10.4.5. Члены Правления Товарищества несут ответственность перед собственниками жилых и/или нежилых помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества.

10.4.6. В обязанности Правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и Устава;

- составление годового бюджета Товарищества и отчета о его выполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме или заключение договоров на управление им;

- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление.

обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- представительство Товарищества;
- наем рабочих и служащих для обслуживания комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме и увольнение их;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

10.4.6. Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения и размер долга и т.п.).

Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизором либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описи недвижимого имущества (паспорта домовладения).

Любой из вышеуказанных документов либо его заверенная копия должны быть предоставлены Правлением Товарищества каждому члену Товарищества по его требованию.

10.4.7. Заседания Правления проводятся не реже одного раза в месяц и созываются его председателем. Объявления о заседаниях должны помещаться в отведенном для этого Правлением месте за три дня до их проведения. Все заседания Правления, за исключением особо оговоренных, открыты для посещения членов Товарищества.

Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

Решения Правления Товарищества принимаются большинством голосов членов Правления.

10.4.8. Специальные заседания Правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично и в котором указывается место и тема повестки дня заседания. Специальные заседания могут созываться аналогичным образом и по аналогичному уведомлению по письменной просьбе не менее двух членов Правления.

10.5. Должностным лицом в товариществе является Председатель Правления. Он избирается правлением из своего состава сроком на два года. При создании Товарищества председатель назначается учредителями.

Председатель Правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием членов Товарищества.
- Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
- Разрешает иные вопросы, отнесенные общим собранием и правлением Товарищества к его компетенции.

10.6. Правление может назначить из числа членов Правления или Товарищества казначея, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения.

10.7. **Ревизор** избирается общим собранием сроком один год в количестве (одного) человека. Ревизором не могут быть члены Правления Товарищества.

Ревизор Товарищества:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету размерам обязательных платежей и взносов;
- контролирует правильность делопроизводства;
- проверяет организацию работы с жалобами и заявлениями;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и порядке, которые установлены законодательством.

11.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

11.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

12. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

12.1. Изменения и дополнения в устав или новая редакция устава обсуждаются и утверждаются на общем собрании членов Товарищества.

12.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в устав или новой редакции устава обеспечивается председателем правления Товарищества в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.3. Изменения и дополнения в устав или новая редакция устава вступают в силу с момента их государственной регистрации.

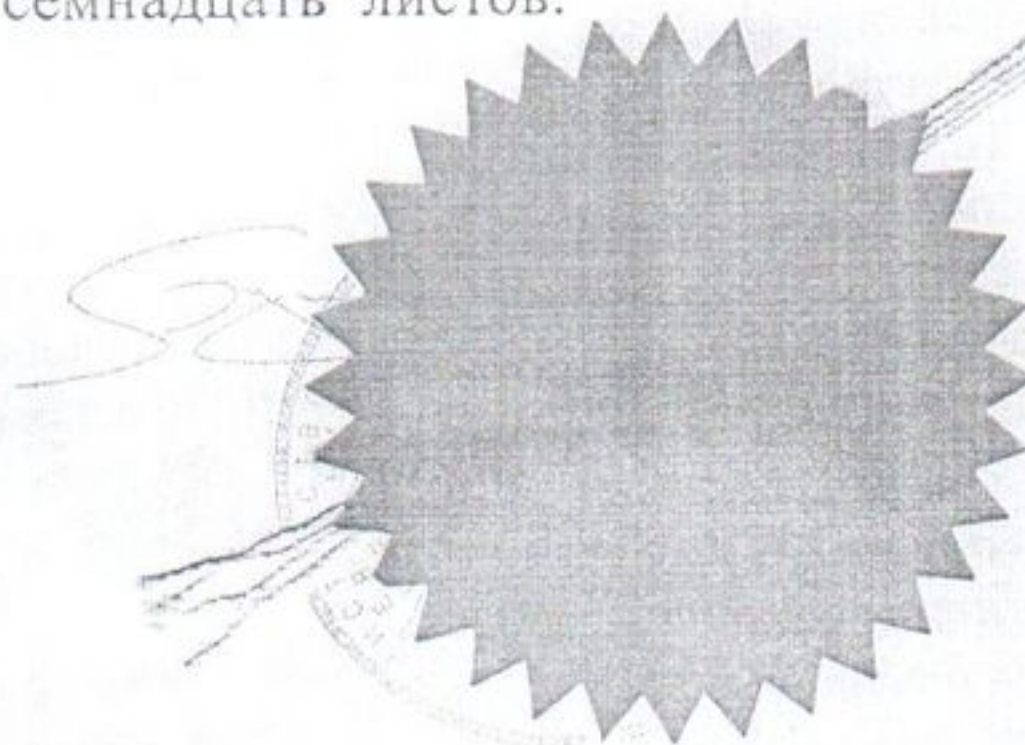
13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и/или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

Запись о государственной регистрации внесена в
Единый государственный реестр юридических лиц
11 декабря 2007 года, ОГРН 1071600007192,
(учетный номер 1614090720).

Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью семнадцать листов.

И.о. руководителя
УФРС по РТ



В.А. Бушков

«18» декабря 2007г.