

«УТВЕРЖДЕН»

решением № 1
от «3» декабря 2003г.
учредителей ТСЖ

«Уютный дом»

Председатель правления

/Евсеев В.П./



УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«Уютный дом»**

город Казань, 2003 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Уютный дом», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по инициативе застройщика - Общества с ограниченной ответственностью «Финансово-строительной компании «Итиль-Омет» и участников долевого строительства жилого дома, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Каспийская, дом № 33. Указанный жилой дом и прилегающий земельный участок, отведенный Постановлением Главы администрации г. Казани за № 107 от 28.01.2002 г., образуют и именуется в дальнейшем «Кондоминиум».

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, формой добровольного объединения участников долевого строительства кондоминиума для совместного управления и обеспечения строительства и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом

1.3. Товарищество действует в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, а также Федерального Закона РФ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года № 72-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 имеет круглую печать, угловой штамп и фирменные бланки, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке, имеет счета в учреждениях банков.

1.5. **Наименование товарищества:** полное наименование — Товарищество собственников жилья «Уютный дом», сокращенное наименование: ТСЖ «Уютный дом».

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:** 420088, Республика Татарстан, город Казань, ул. Каспийская, д. 33 (По данному адресу находится исполнительный орган Товарищества).

Почтовый адрес Товарищества: 420088, Республика Татарстан, город Казань, ул. Каспийская, д. 33 (По данному адресу находится исполнительный орган Товарищества).

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целями Товарищества являются:

2.1.1. Содействие строительству кондоминиума;

2.1.2. Эксплуатация и обеспечение сохранения и приращения кондоминиума.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечения строительства и эксплуатации недвижимого имущества в кондоминиуме;

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 кондоминиуме, 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 кондоминиуме, на оказание платных услуг по ремонту и обслуживанию объектов в кондоминиуме, а также на все иные виды работ, осуществляемые согласно предмета деятельности Товарищества.

Правление Товарищества заключает договоры с жилищно-эксплуатационной организацией о взаиморасчетах на оказание платных услуг по ремонту и обслуживанию объектов в кондоминиуме, а также на все иные виды работ, осуществляемые согласно предмета деятельности Товарищества, относимые к лицам, не членам Товарищества, имеющим права на помещения, объекты, территорию и т.д. в кондоминиуме.

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 (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости, входящие в кондоминиум Товарищества.

2.2.6. Обеспечение выполнения членами Товарищества в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) 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 домовладельца:

- 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 ненесущие 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), прочее 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 в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения и другие общественные сооружения, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных 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 каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна количеству изолированных жилых/ нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельца.

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 кондоминиуме 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.1.36* СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания». Размещение в нежилой части кондоминиума 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 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 действующим законодательством.

4.1.2.Организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.

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

4.1.4.Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов.

4.1.5.Выполнять работу и оказывать услуги членам Товарищества.

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

4.1.7.Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

4.1.8.Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

4.1.9.Передавать во временное пользование коммерческим и некоммерческим организациям, а также физическим лицам (гражданам) в порядке и на условиях договоров найма (аренды) нежилые помещения (если таковые имеются у Товарищества) входящие в состав общего долевого имущества. Средства, получаемые Товариществом от сдачи в наем нежилых помещений, могут быть использованы исключительно на покрытие издержек Товарищества на управление и эксплуатацию кондоминиума, на уменьшение расходов членов Товарищества по содержанию принадлежащей им недвижимости.

4.1.10.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.

4.1.11.Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям Товарищества.

4.2.Товарищество обязано:

4.2.1.Обеспечивать исполнение членами Товарищества устава и действующего законодательства, а также местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

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

4.2.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанности по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

4.2.4. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества в кондоминиуме.

4.2.5. Выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы членов Товарищества при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами города.

4.2.6. Обеспечивать соблюдения интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения. Пользования и распоряжения общей собственностью, распределению между членами Товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

4.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения членами Товарищества общим имуществом.

4.2.8. В случаях, предусмотренных законодательством, уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношения собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации и иностранных государств, лица без гражданства, юридические лица, резиденты и нерезиденты Российской Федерации, а также по решению собственников государственного и муниципального имущества юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления:

А) Участники долевого строительства кондоминиума или их правопреемники;

Б) Собственники помещений в кондоминиуме.

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 домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом 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 кондоминиуме, принимаются в Товарищество по их личному заявлению после возникновения у них права собственности на приобретенные помещения.

5.4. Прием новых членов в Товарищество и выход из него осуществляется решением правления Товарищества по письменному заявлению домовладельца.

5.5. Члены Товарищества имеют право выхода из Товарищества. Член Товарищества обязан не менее чем за 2 месяца до предполагаемого выхода письменно заявить об этом Товариществу.

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 кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица – члена Товарищества, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

5.9. 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.

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 кондоминиуме бывший домовладелец 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 по инициативе членов Товарищества, обладающих в совокупности 10-тью и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;

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 кондоминиума;

6.2.7. 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 жилые (нежилые) помещения в кондоминиуме 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 домовладельцев от вступления в Товарищество, не использование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом Товарищества не освобождает домовладельцев от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

6.4. Собственники нежилых помещений в кондоминиуме имеют право осуществлять в них предпринимательскую деятельность с учетом положений действующего законодательства и п.3.7.2. настоящего Устава.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦАМИ СВОИХ ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к домовладельцу 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 домовладельцем 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 обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

8.2.2. Строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

8.2.3. 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;

8.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества

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:

А) вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

Б) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;

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

Г) прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

9.2. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать 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 кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена Товарищества равна размеру двух ежемесячных платежей.

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 кондоминиума, 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 неиспользования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

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

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 направления проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год членам Товарищества.

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

9.10. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря 2004 г. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

9.11. Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме и имущества Товарищества утверждаются общим собранием членов Товарищества.

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

9.12. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального и страхового фонда недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10% балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей стоимости, на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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 собственнике:
 - фамилии, имени, отчества, места жительства - для физических лиц;
 - полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц, включая застройщика, а также доли 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. Каждый участник обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным его доле участия.

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, обладающих 10% и более голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной

комиссии, органа местного самоуправления.

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 20 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания членов Товарищества, 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 и не позднее 30 суток 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 иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение.

Бюллетени для голосования должны быть направлены участникам Товарищества не позднее 30 дней до даты окончания срока приема бюллетеней.

Бюллетени для голосования рассылаются заказными письмами с уведомлением о вручении.

Голосование признается правомочным, если в нем приняли участие члены 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 15 дней до начала голосования, а также знакомиться со 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 внесенных в повестку дня изменениях 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 общей собственности членов Товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

10.3.9. **К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение 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; 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.

По вышеперечисленным вопросам решения принимаются большинством в 2/3 от 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;
- заключение договора с управляющим и/или управляющей компанией на 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;
- 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 и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

10.4. Правление Товарищества.

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.

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

10.4.2. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества сроком на 1 год в количестве 3 (трех) человек. При создании Товарищества члены правления назначаются председателем правления.

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

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

10.4.5. **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 кондоминиумом или заключение договоров на управление им;
- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- представительство Товарищества;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и 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 описания недвижимого имущества (паспорта домовладения).

Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен 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 кондоминиума.

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 на срок, назначаемый по усмотрению правления. При создании Товарищества председатель назначается учредителями.

Председатель Правления:

- действует и 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 1 (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 и 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 в 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 кондоминиуме;
- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в кондоминиуме.

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 Федерального Закона Российской Федерации от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

В документе прошито,
пронумеровано 16 листов

М-Евсеев В.П.

ИМНС России по Советскому району г. Казани РТ
Выдано свидетельство о государственной регистрации
03.03.2004
ОПН 104163700394
Личность: *Соты Лис*
Подпись: *Всислав*
М.П.
Экземпляр документа
в регистрируемом
119
Министерство Российской Федерации
по налогам и сборам
Татарстан Республикасы
Казань ш.к. районы

