

Зам. председателя
р.ну и Казани РТ

КОПИЯ
ВЕРНА

Зам. руководителя
по Приволжскому р.ну
и Казани РТ



Р.М. Тимарова

Утвержден:

Решением Общего Собрания
участников долевого строительства
Протокол № 1 от 15 сентября 2002 г.

Председатель Общего Собрания

В.И. Захаров /Захаров В.И./

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Победа-2»

/некоммерческая организация/

г. Казань 2002 г.

- иметь в собственности помещения в Кондоминиуме;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

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

- в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений в Кондоминиумах, находящихся в собственности членов Товарищества, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других членов Товарищества,
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам, в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества,
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, ведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации,
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках,
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

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

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

4.5. Товарищество обязано:

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

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

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

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

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

5.5. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в Кондоминиуме, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

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

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

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

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

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

5.11. Отказ части домовладельцев от вступления в ТСЖ, неиспользование домовладельцем принадлежащих 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

- следить за ходом строительства, соблюдением графика строительно-монтажных работ;
- участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества.

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

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

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

- с учетом требований настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с

- его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Гражданским законодательством пределах распоряжения этим имуществом,
- входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества.
 - Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом,
 - самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением,
 - участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя,
 - избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества,
 - вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов,
 - передавать нанимателю либо арендатору жилого или нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права и обязанности, связанные с правом внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого или нежилого помещения;
 - на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
 - производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
 - 1. получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
 - производить оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
 - Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.4. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества,
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории,
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей полезной площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества,
- содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет,
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами,
- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества,
- обеспечить доступ к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества,

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

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

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

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

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

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органами управления Товариществом являются:

- Общее собрание членов Товарищества,
- Правление Товарищества.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

8.2.1. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

8.2.2. решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

8.2.3. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передачи иных прав на имущество Товарищества членам Товарищества или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом Кондоминиуме;

8.2.4. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества Кондоминиуме;

8.2.5. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

8.2.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8.2.7. введение ограничений на использование общего имущества;

8.2.8. избрание правления и ревизионной комиссии;

8.2.9. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчет о его выполнении;

8.2.10. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.2.11. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, и восстановление и проведение ремонта Кондоминиума и оборудования;

8.2.12. рассмотрение жалоб на Правление, Председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества;

8.2.13. принятие и изменение по представлению Председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положений

об оплате их труда;

8.2.14. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.9. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

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

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

8.12. Правление избирает из своего состава Председателя.

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

8.14. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за исполнением решений Общего собрания Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов;
- предоставление их на утверждение Общему собранию;
- управление Кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания Кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание Кондоминиума;
- ведение списка членов Товарищества;

- созыв и организация проведения Общего собрания Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным Общим собранием бюджетом;
- выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом, и осуществление контроля за ее деятельностью;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;
- подготовка изменений и дополнений к Уставу;
- подготовка контрактов и договоров;
- участие в судебном и административном разбирательстве от своего имени или по поручению двух или более собственников помещений по вопросам, касающимся Товарищества;
- оформление страхования недвижимости в размере, определенном общим собранием. Страховые взносы по такому страхованию входят в общие расходы по содержанию здания;
- применение санкций по отношению к членам Товарищества - нарушителям Устава.

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

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

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

8.18. Председатель правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

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

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

9. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества, установленных настоящим Уставом;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

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

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

9.4. Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ

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

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

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

3.4. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

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

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

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

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

3.9. Члены Товарищества в Кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в Кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;
- определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
- пользоваться кредитами, ссудами и на условиях, предусмотренных законодательством;

налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества и кредиторов.

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

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

10.8. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

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

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

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

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

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

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей:

- оплата труда должностных лиц Товарищества, обслуживающего персонала и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- выплаты по уборке мусора, ремонту и покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества;
- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельности Товарищества;
- расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

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

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

Резервный фонд создается в размере 15% от размера годового бюджета.

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

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

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

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

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

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

- 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, вклю застройщика, а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, вклю дополнительные взносы;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

9.15. Ревизионная комиссия проверяет деятельность Правления Товарищества (управляющ Товарищества).

Без заключения ревизионной комиссии общее собрание членов Товарищества не вправе утвержд годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

9.16. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а та недвижимое имущество, входящее в состав Кондоминиума.

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

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

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

10. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

10.3. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистраци и заканчивается 31 декабря.

Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

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

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее декабря каждого года и вынесен Правлением на утверждение Общим собранием чл Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюл Товарищества, может быть приведено не ранее, чем через 10 дней после направл проекта годового бюджета на предстоящий финансовый год членам Товарищества. Бю товарищества при необходимости ежеквартально корректируется в связи с изменением тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

10.5. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаты

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

10.6. Товарищество предоставляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финанс

Товарищества равна размеру двух ежемесячных платежей.

9.5. 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.

9.6. Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Отчислен в специальные фонды производится 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.

9.7. Коммунальные и другие платежи, связанные с использованием помещений, входящих в состав кондоминиума, вносятся домовладельцами соразмерно площади принадлежащих им помещений.

9.8. 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 в обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

9.9. 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.

9.10. 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.

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

9.12. 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.

9.13. 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 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.

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

- учет всех денежных поступлений и расходов;

Схема определения и распределения долей участия домовладельцев в общей собственности и на общем собрании членов Товарищества Собственников Жилья «Дом № 47а по ул. Р.Зоргг г.Казани».

Согласно пункту 14 Устава Товарищества: «Доля участия в общей собственности и в общем собрании для каждого члена Товарищества пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности жилых и нежилых помещений.

Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых и нежилых помещений, исходя из соотношения 10 кв.м. общей площади – один голос. Округление до одного голоса производится от 5 до 10 кв.м. общей площади. На этом основании составляется схема определения долей участия домовладельцев в общей собственности и на общем собрании Товарищества».

№ квартиры	Ф.И.О.	Общая площадь	Количество голосов (долей)
1	Годочкин Ю.С.	183,4	18
2	Администрация города		
3	Андреев О.В.	105,2	11
4	Нурмеев Р.М.	76,7	8
5	Салахова М.А.	124,0	12
6	Силкина В.И.	139,1	14
7	Зайцева И.Ю.	154,6	15
8	Туранов С.П.	105,0	11
9	Галеева Л.Ф.	77,4	8
10	Шарифзянова З.Ю.	126,8	13
11	Загоскин С.В.	105,1	11
12	Синицина В.А.	77,7	8
13	Шагиев Ф.Р.	119,7	12

Общее количество голосов установлено - 141