

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания
учредителей ТСЖ « Щапова 14 »
Протокол № 1 от 24 ноября 2004 г.
Председатель общего
собрания

 Митрофанов В.В.

У С Т А В

**Товарищества собственников жилья
« Щапова 14 »**

Казань, 2004 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья".

1.2. Устав регулирует деятельность товарищества собственников жилья - некоммерческой организации во вновь создаваемом кондоминиуме, далее по тексту "товарищество".

1.3. Товарищество образовано физическими лицами, действующими совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество, далее именуются "домовладельцы".

1.4. Товарищество создано в целях реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом во вновь создаваемом кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества после завершения строительства.

1.5. Товарищество имеет полное наименование: Товарищество собственников жилья «Щапова 14».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Щапова 14».

1.6. Правовой статус товарищества.

Товариществом является объединение будущих домовладельцев - собственников помещений.

Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и настоящим уставом.

Устав товарищества принят на общем собрании будущих домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.10. Адрес товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме: 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Щапова, д.14.

Место нахождения Правления товарищества: 420021, г.Казань, ул.Кирова, д.66 а.

2. Деятельность товарищества

2.1. Права товарищества

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 настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

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

выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

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

иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

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.

2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

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, возведения 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.

3. Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей

3.1. 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, установленных гражданским законодательством.

3.2. 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 гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4. Обязанности товарищества

4.1. Товарищество обязано:

обеспечивать выполнение требований Федерального закона, от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов, а также устава товарищества;

выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

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, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами 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.

5. Членство в товариществе

5.1. Членами товарищества являются будущие домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме.

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

5.3. Членство в товариществе возникает у будущих домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

5.5. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

5.6. 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.

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

5.8. Член товарищества вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

6. Организация общего собрания домовладельцев

6.1. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

6.2. В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

6.3. Каждый будущий домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями настоящего Устава.

6.4. Общее собрание домовладельцев ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих домовладельцев или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание домовладельцев ведет инициатор собрания.

6.5. На общем собрании по выбору способа управления кондоминиумом принимается решение: либо о передаче недвижимого имущества в управление уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги, либо об образовании товарищества собственников жилья и утверждении его устава.

6.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

6.7. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

7. Органы управления товариществом

7.1. Органами управления товариществом являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

7.2. Общее собрание членов товарищества

1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

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 процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизора, органа местного самоуправления.

3. 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.

4. Решения по вопросам:

- о реорганизации и ликвидации товарищества;
- об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества 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.

5. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизора;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 11) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на правление и председателя правления товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

5. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

8. Правление товарищества

8.1. 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 членов товарищества.

8.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на 2 года.

8.3. Правление избирает из своего состава председателя.

8.4. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

9. Обязанности правления товарищества

9.1. В обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени товарищества;
- представительство товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

9.2. Заседание правления созывается председателем не реже одного раза в месяц.

9.3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

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

10. Председатель правления товарищества

10.1. Председатель правления избирается правлением товарищества.

Председатель правления товарищества без доверенности действует от имени товарищества, в том числе:

- 1) представляет интересы товарищества, как в РФ, так и за ее пределами;
- 2) имеет право подписи под финансовыми документами;
- 3) совершает сделки от имени товарищества, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;
- 4) утверждает штаты;
- 5) издает приказы и дает указания, распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны;
- 6) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда;
- 7) в защиту интересов товарищества предъявляет иски в суд, арбитражный суд;
- 8) выдает доверенности от имени товарищества;
- 9) открывает в банках счета;
- 10) осуществляет иные полномочия, не отнесенные Федеральным законом от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества к исключительной компетенции других органов управления товарищества.

10.2. Председатель правления товарищества вправе издать приказ о передаче части своих полномочий своему заместителю по согласованию с Правлением товарищества.

11. Ревизор товарищества

11.1. Ревизор избирается общим собранием на 2 года. Ревизором не может быть член правления товарищества.

11.2. Ревизор:

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

представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

12. Средства и имущество товарищества

12.1. 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, перечисленных в статьях 24, 29 и 31 Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья",

дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных в части второй статьи 19 Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья",

прочих поступлений.

12.2. По решению общего собрания товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

12.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

12.4. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

13. Хозяйственная деятельность товарищества

13.1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

13.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

случай 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.

13.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе товарищества.

13.4. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества.

14. Особые права застройщика при образовании товарищества

14.1. Застройщик имеет следующие особые права:

сохраняет за собой после начала продажи помещений права на застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме, но на срок не более трех лет с момента создания товарищества;

установить строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку;

иметь административные офисы по продаже и управлению в помещениях кондоминиума, принадлежащих застройщику;

иные права, соответствующие целям застройщика, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права товарищества.

14.2. Никакие дополнения или изменения в устав товарищества, относящиеся к особым правам застройщика, не могут быть внесены без согласия застройщика.

15. Ограничение прав застройщика

15.1. Право голоса застройщика в товариществе имеет следующие ограничения:

после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента

регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.

15.2. Выборы членов правления должны проводиться на общем собрании товарищества не позднее 60 дней после события, обусловившего необходимость таких выборов.

16. Прекращение действия договоров

16.1. Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между товариществом и застройщиком или его филиалом в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, может быть прекращен товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент времени, о чем другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

17. Ответственность застройщика

17.1. Ни товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам к товариществу, возникшим в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, или по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

18. Общее имущество в кондоминиуме

18.1. Общим имуществом в кондоминиуме являются:

обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции,

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,

иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

19. Права собственности на общее имущество в кондоминиуме

19.1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

19.2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

19.3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

19.4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной статьей 22 Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

19.5. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости

обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья".

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом.

20. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме

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

20.2. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев.

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

20.3. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

20.4. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

21. Независимость прав домовладельцев

21.1. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

21.2. Товарищество вправе в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

22. Бремя домовладельца в кондоминиуме по содержанию и ремонту помещений

22.1. Домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

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

22.3. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу кондоминиума обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат домовладельца на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

23. Бремя домовладельцев в кондоминиуме по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме

23.1. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

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

24. Обязательные платежи домовладельцев в кондоминиуме

24.1. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев - собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

24.2. Домовладельцы (физические лица) в кондоминиуме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

24.3. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

24.4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

24.5. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием товарищества собственников жилья может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет товарищества.

25. Размеры обязательных платежей домовладельцев в кондоминиуме на содержание и ремонт общего имущества

25.1. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

25.2. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).

26. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты

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

извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние товарищества;

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

не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;

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

по другим вопросам, не противоречащим настоящему Федеральному закону, по которым достигнута договоренность товарищества и кредитора.

27. Страхование имущества товариществом

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

27.2. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

27.3. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

27.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

28. Реорганизация и ликвидация товарищества

28.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

28.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

28.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

29. Заключительное положение

29.1. 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 его члены будут руководствоваться положениями норм Федерального закона РФ от 15 июня 1996 года N 72 - ФЗ « О товариществах собственников жилья » (с соответствующими изменениями и дополнениями) и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

Утверждено протоколом общего собрания от 06.04.2010г.

Внести изменение в п.1.10

Адрес товарищества: 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Щапова, д. 14/31

Место расположения Правления товарищества: 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Щапова, д. 14/31

Внести дополнения в п.6.1 Устава :

4. Решение общего собрания может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование.

5. Принявшими участие в общем собрании собственники помещений, проводимом в форме заочного голосования, считаются те, решения которых получены до даты окончания приема.

6. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в данном доме;
- решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».



Председатель ТСЖ

Л.А. Гайсин

