

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием

собственников жилья

протокол № 1 от 05 июня 2005 г.

Председатель собрания

 Гришин В.В.

Секретарь собрания

 Земцов Е.В.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«ШАЛЯПИНА 14»

город Казань, 2005 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Товарищество собственников жилья «Шаяпина 14»**, именуемое в дальнейшем Товарищество, является некоммерческой организацией, созданное как товарищество собственников жилья на основании решения участников (членов) Товарищества и является объединением совладельцев дома № 14 по ул.Шаяпина г.Казань.

Полное фирменное наименование на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Шаяпина 14»**.

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: **ТСЖ «Шаяпина 14»**.

1.2. Товарищество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц. Товарищество создается без ограничения срока.

1.3. Товарищество является юридическим лицом, имеет в собственности обособленное имущество, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, должно иметь круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке. Печать Товарищества может содержать также фирменное наименование на татарском и английском языках. Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

Товарищество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.4. В своей деятельности Товарищество руководствуется Гражданским кодексом РФ, ФЗ «О товариществах собственников жилья», действующим законодательством РФ и Республики Татарстан, настоящим Уставом.

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

1.6. Место нахождения Общества: 420049, Республики Татарстан, г.Казань, ул.Шаяпина 14/83.

1.7. Почтовый адрес Общества: 420049, Республики Татарстан, г.Казань, ул.Шаяпина 14/83.

1.8. Полное наименование и юридический адрес застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «АМИК» 422622, РТ, Лаишевский район, с.Сокуры

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Цель деятельности товарищества:

Целью деятельности Товарищества является согласование порядка реализации прав собственников помещений дома №14 по ул.Шаяпина, г.Казань, а так же 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.

2.2. Для реализации своих целей Товарищества осуществляет следующие виды деятельности:

- обеспечение согласие домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического, санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;

- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- защита прав и законных интересов совладельцев дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

2.3. Товарищество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, если это не противоречит предмету и целям деятельности, определенно ограниченным Уставом Товарищества.

3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Собственность членов Товарищества.

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) входящего в состав кондоминиума.

При этом в состав кондоминиума входит: дом 14/83 по улице Шалапина, г.Казань, с прилегающим земельным участком в установленных границах.

3.2. Границы объектов собственности членов Товарищества.

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 клеенку, декоративную лепку и паркет (деревянные полы, линолеум);
- 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. Объекты общей собственности членов Товарищества.

К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений жилого дома;
- крыши, чердаки, технические этажи, подвальные (цокольные) помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и/или нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и/или нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;
- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящиеся 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;

- лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы;

- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящейся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения (детская площадка, теннисный корт, клуб здоровья) и другие общественные сооружения (летняя эстрада и комната отдыха), элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

3.4. Управление объектами общей собственности.

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. Распределение долей участия в общей собственности членов Товарищества.

Схема распределения долей участия собственников помещений кондоминиума в общей собственности утверждается застройщиком в соответствии с договорами, заключенными им с каждым приобретателем помещений. Доля участия для каждого члена Товарищества пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности помещений.

3.6. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

3.6.1. Доля собственности каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащие этому члену Товарищества.

3.6.2. Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отзываться от нее в пользу других физических и 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. Ограничения по использованию помещений в кондоминиуме и объектов общего пользования.

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

3.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению, определяемому в соответствии действующими техническими нормами, а также проектно-сметной документацией застройщика.

3.7.3. Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено по решению Общего собрания Товарищества в порядке и соответствии с действующим законодательством.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Члены Товарищества.

Членами Товарищества являются совладельцы дома № 14 по ул. Шаляпина г. Казань – собственники помещений в кондоминиуме. По решению собственников государственного имущества в кондоминиуме членами Товарищества могут быть юридические лица – республиканские и/или коммунальные организации, которым

помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

4.2. Возникновение членства в Товариществе.

4.2.1. Членство в Товариществе возникает у совладельцев с момента регистрации Товарищества в установленном законом порядке.

4.2.2. После организации Товарищества все лица, изъявившие желание участвовать в кондоминиуме и приобретающие помещение в кондоминиуме, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

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

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

4.2.5. Отказ части домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов установленных Общим собранием Товарищества, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

4.3. Членство в Товариществе нескольких собственников помещений.

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.

4.4. Прекращение членства.

Членство в Товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Член товарищества вправе с учетом требований действующего законодательства, настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях его общего владения, пользования и в установленных законом пределах, распоряжения этим имуществом.

5.2. Член Товарищества имеет право:

- получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества;
- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов ;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

- 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;

- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности нежилых помещений в установленном порядке;

- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;

- быть избранным в органы управления Товарищества;

- в любое время выйти из Товарищества;

- в порядке, установленном действующим законодательством, производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

5.3. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положения Внутренних правил 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, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или 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/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласия с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;

- обеспечить доступ к частям жилого и/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;

- 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 и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;

- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества, данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества, а также иные сведения о его обязательствах Товариществу и третьим лицам.

5.4. Члены Товарищества, в порядке установленном действующим законодательством, несут бремя расходов на содержание общего имущества.

5.5. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого прав, предоставленного членам Товарищества, ущерба имуществу других совладельцев дома, либо общему имуществу Товарищества, такой член обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.6. В случае невыполнения кем-либо из совладельцев, при продаже принадлежащего ему помещения, обязанности по доведению до покупателя сведений о имеющихся обязательствах перед Товариществом (обязанностей по уплате взносов, текущих платежей и т.п.) и третьими лицами, а также искажение данных сведений, то такой продавец обязан возместить покупателю все вызванные этим убытки.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, находящегося 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 Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры взносов и иных платежей 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;
- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством и соответствующие целям деятельности Товарищества;
- определять, в том числе на конкурсной основе, служащих, управляющего и/или управляющую компанию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в кондоминиуме;
- защищать права и законные интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

6.1.1. В случаях неисполнения совладельцами дома своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявить к совладельцу дома иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей, неуплату общих расходов и взносов, а также взыскания установленных Общим собранием штрафов.

6.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество имеет право:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества юридическим либо физическим 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 и приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации в интересах Товарищества;
- 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.

6.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
- не нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов Товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами Товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации;
- 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 техническое, противопожарное, санитарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории;
- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком на коммунальные услуги и представлять интересы домовладельцев при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- в случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Застройщик имеет право:

- зарегистрировать Товарищество в любое время после получения от соответствующих уполномоченных органов права на застройку;

- сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку – на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме на период до трех (3) лет со дня даты регистрации;

- иметь доступ к недвижимости и элементам совместного пользования, когда это обусловлено необходимостью завершения строительства;

- содержать офис для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящимся в собственности застройщика;

- продать или сдать в аренду (в наем) любое жилое помещение, находящееся в собственности застройщика, без принятия и одобрения общим собранием Товарищества или любым другим собственником помещений в кондоминиуме, а также содержать офисы по продаже и управлению недвижимостью в помещениях, находящихся в собственности застройщика;

- сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с суммой долей участия, закрепленных за застройщиком;

- никакие изменения и дополнения к вышеуказанным пунктам данной статьи не могут быть внесены без предварительного письменного согласия застройщика;

7.2. Застройщик обязан:

- предоставлять Товариществу и его членам необходимую для надлежащей работы Товарищества информацию;

- не вносить после регистрации Товарищества изменений и дополнений в настоящий Устав;

- в течение периода, когда застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, управлять финансовыми делами и имуществом Товарищества, руководствуясь принципами целесообразности и справедливости, учитывая интересы других собственников помещений в кондоминиуме;

- оплачивать свою долю в общих расходах по содержанию недвижимости пропорционально сумме долей участия, закрепленных за застройщиком;

- по окончании периода, в течение которого застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, представить отчетность по всем недостаткам по текущим оперативным расчетам Товарищества и по его имуществу за вычетом доли общих расходов, не уплаченной прочими собственниками помещений в кондоминиуме, кроме застройщика;

- предоставить здание без материальных дефектов и в полном соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Республики Татарстан, проектной документацией, описаниями, включенными в предложение по продаже и другие документы, представленные застройщиком покупателю;

- в течение 2 (двух) лет после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет любые дефекты или недоделки в конструктивных элементах здания, элементах электросети или механики, не вызванные действиями других собственников помещений в кондоминиуме.

7.3. Передача застройщиком права контроля над делами Товарищества.

7.3.1. После передачи прав собственности на более чем 50% помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, или по истечении 2 (двух) лет со дня регистрации Товарищества в зависимости от того, что произойдет ранее, все члены Правления должны быть избраны путем голосования собственников помещений без участия застройщика.

7.3.2. выборы членов Правления должны происходить не позднее чем через шестьдесят (60) дней после события, обусловившего необходимость этих выборов.

Выборы должны производиться на общем собрании, созываемом застройщиком в соответствии с положениями настоящего Устава.

7.4. Передача недвижимости в управление товарищества.

После перехода большинства голосов в делах товарищества от застройщика к другим собственникам помещений в кондоминиуме, но не позднее двух лет с момента регистрации Товарищества, застройщик передает недвижимое имущество в управление Товарищества. С этого момента застройщик не управляет финансовыми делами и имуществом Товарищества.

7.5. Ответственность застройщика.

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.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

Органом контроля за деятельностью Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

8.1. Общее собрание.

8.1.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, предусмотренным настоящим Уставом.

8.1.2. каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально его доле участия, установленной в соответствии с пунктом 3.5. Устава Товарищества. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов товарищества.

8.1.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

8.1.4. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, местной администрации.

8.2. Уведомление о проведении общего собрания.

8.2.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным путем) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

8.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания, место и время его проведения, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества еще и по чьей инициативе оно созывается.

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

8.3. Перенос даты общего собрания.

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

13) принятие и изменение по представлению председателя правления Правил внутреннего распорядка, обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;

14) определение размера вознаграждения членами правления товарищества;

15) определение размеров обязательных взносов и платежей;

16) установление размеров штрафов за несвоевременность внесения обязательных платежей, а также за нарушение Внутренних правил Товарищества.

8.7.1. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

8.8. Тайное голосование.

Решение может быть принято путем тайного голосования среди членов Товарищества.

8.9. Протокол общего собрания.

Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть внесены 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.

8.10. Правление Товарищества.

8.10.1. 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.

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

8.10.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества сроком не более чем на два года.

8.10.4. Правление Товарищества из своего состава избирает Председателя Товарищества.

8.10.5. Правление может назначить казначея, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения. Совмещение должностей одним и тем же лицом разрешается, за исключением одновременного пребывания на посту председателя.

8.11. Исключение из состава Правления.

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

8.12. Ответственность Правления.

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

8.13. Обязанности правления.

В обязанности Правления товарищества входят:

- 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;

- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

- представительство Товарищества;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению недвижимым имуществом, а также выбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;

- 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.

8.14. Обязанности правления по ведению и хранению документации Товарищества.

8.14.1. 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.).

8.14.2. Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описания недвижимого имущества (паспорта домовладения).

8.14.3. Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением Товарищества каждому члену Товарищества по его требованию.

8.15. Заседания правления.

8.15.1. 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.

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

8.15.3. Решения правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Правления.

8.16. Специальные заседания.

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.

8.17. Председатель Правления.

Председатель Правления действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

8.18. Казначей (бухгалтер).

Казначей несет ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учета и отчетности, за сохранность денежных средств и ценных бумаг.

8.19. Ревизионная комиссия (ревизор).

8.19.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года. Количественный состав Общего собрания устанавливается Общим собранием Товарищества.

8.19.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и их родственники. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

8.19.3. Товарищество вправе для проведения ревизий финансово-хозяйственной деятельности заключать договор с специализированными организациями представляющими аудиторские услуги.

8.20. Обязанности ревизионной комиссии (ревизора).

8.20.1. Ревизионная комиссия Товарищества (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.

8.20.2. Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность Правления Товарищества (управляющего Товарищества).

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

9. НАЙМ И ПЕРСОНАЛ ПО УПРАВЛЕНИЮ

9.1. Управляющий.

Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения последних функций и услуг по указанию Правления. В период становления Товарищества найм управляющего осуществляется застройщиком.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

9.2. Управляющая компания.

По решению общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации или компании, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом. В период становления Товарищества найм управляющей компании осуществляет застройщик.

10. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Виды предпринимательской деятельности.

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься следующими видами предпринимательской деятельности:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Товариществе;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- 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;
- выполнять работы и оказывать услуги членами Товарищества.

10.2. Доходы от предпринимательской деятельности.

10.2.1. Доходы от предпринимательской деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

10.2.2. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате предпринимательской деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

11. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УЧЕТА

11.1. Средства Товарищества.

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

11.2. 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;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

11.1.3. Члены Товарищества могут вносить взносы денежными средствами, а также иным имуществом.

11.1.4. стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

11.2. Распоряжение свободными средствами.

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

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

11.3. Вступительный взнос.

Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Размер вступительного взноса устанавливается решением общего собрания.

11.4. Обязательные платежи.

11.4.1. Обязательные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) 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. Размер обязательных платежей определяется в соответствии с действующими нормами.

11.4.2. Обязательство внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования отдельных объектов общей собственности.

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

11.4.4. К затратам, осуществляемым из обязательных платежей относятся:

- оплата труда должностных лиц Товарищества, обслуживающего персонала и других лиц, привлекаемых для надлежащего управления товарищества;
- плата за вывоз и уборку мусора, ремонту и покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества;
- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также расходы связанные с осуществлением текущей деятельности Товарищества;
- расходы по договорам аренды недвижимого имущества.

11.5. Отчисления в специальные фонды.

11.5.1. 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 ленов Товарищества.

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

11.5.3. 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.

11.6. Бюджет Товарищества.

11.6.1. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом. В течение периода, пока за застройщиком остается большинство голосов в делах Товарищества, бюджет утверждается и изменяется застройщиком. После передачи застройщиком своих прав Товариществу бюджет утверждается общим собранием членов Товарищества.

11.6.2. Ежегодно не позднее 15 декабря после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведения итогов прошлого финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

11.6.3. 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.

11.7. Превышение бюджета.

11.7.1. Правление товарищества не вправе превысить расходы более чем на 30 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом.

Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества.

11.8. Финансовый год Товарищества.

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

11.9. Страхование.

11.9.1. Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме и имущества Товарищества утверждаются застройщиком, пока за ним остается большинство голосов в делах Товарищества, а после передачи застройщиком своих прав Товариществу – общим собранием членов Товарищества.

13. 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.

14. 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.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. 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.

Межрайонная Инспекция
Федеральной налоговой
службы России №4 по
Республике Татарстан
Выдано свидетельство о
государственной
регистрации

«01» 12 2005 года

ОГРН 105167202475

Должность

Исмаилов И.И.

Подпись

М.П.

Исмаилов И.И.

Исмаилов И.И.

Подпись
Исмаилов И.И.



В данном Уставе
проинумеровано, прои-
нумеровано и скреплено
печатью 18 (восем-
надцать) листов

Председатель собрания

Исмаилов И.И.