

УТВЕРЖДЕН

Решением Общего Собрания Собственников
жилья, находящегося по адресу:

г. Альметьевск, дом № 131 ул. Бигаш

г. Альметьевск, дом № 135 ул. Бигаш

г. Альметьевск, дом № 133 ул. Бигаш

г. Альметьевск, дом № 7 пр-кт. Зарипова

«13» ноября 2012 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА"

Новая редакция

г. Альметьевск

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья ТСЖ "Западные Ворота", именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением Участников долевого строительства жилого дома № 27 по ул. Советская г. Альметьевск (Протокол общего собрания № 1 от "29» апреля 2004 г.), именуемых в дальнейшем члены Товарищества, в соответствии с ФЗ «О товариществах собственников жилья» №72-ФЗ от 16.06.96 г., ФЗ «О Некоммерческих организациях» №7-ФЗ от 12.01.1996 и Гражданским Кодексом РФ

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Западные Ворота»

1.3. Сокращённое название Товарищества

ТСЖ «Западные Ворота»

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества:

423455,РТ, г. Альметьевск, ул. Бигаш д.131, г.Альметьевск, ул. Бигаш д.135. Альметьевск, ул. Бигаш д.133, г.Альметьевск, пр-кт. Зарипова д.7

1.5. Юридический адрес Товарищества: 423455, Татарстан, Альметьевск г, Бигаш ул., д.131.

1.6. Местонахождение правления Товарищества: 423455, Татарстан, Альметьевск г, Бигаш ул., д.131.

1.7. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания и Уставом товарищества.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглую и иные печати, угловой штамп, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Члены товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

2.ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создается с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление комплексом недвижимого имущества содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирных домах (Кондоминиума);;
- обеспечение собственников помещений коммунальными и прочими услугами;
- организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников;

- защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;

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 собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

3.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

3.9. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены Товарищества несут единоличные расходы за нанесение материального ущерба Товариществу или его членам.

. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ его полностью или частично от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Товарищество имеет право:

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

4.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Татарстана.

4.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.1.4. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

4.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

4.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

4.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.1.8. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

- Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
- Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке.
- Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и объектов и их дальнейшей эксплуатации.
- Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
- Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, путем обращения в суд.
- Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.2. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

4.3. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

4.4. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.5. Товарищество обязано:

- Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также устава Товарищества.
- Заключать договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.
- Выполнять обязательства по договору в порядке, предусмотренном законодательством.
- Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.
- Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.
- Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
- Вести реестр членов товарищества и ежегодно, в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;
- Изменения, внесенные в устав Товарищества, в течение 3 месяцев со дня государственной регистрации представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в ст.20 ч.2 ЖК РФ, в виде копии решения о внесении изменений в Устав Товарищества, с приложением копий текстов соответствующих изменений, заверенных Председателем Товарищества и секретарем собрания членов Товарищества

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.

Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности за общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

5.7. 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,

5.8. Товарищество устанавливает вступительный взнос к лицу вступающему в члены Товарищества на основании образовавшихся у него прав собственности на жилое или нежилое помещение в размере 5000 рублей.

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

5.10. Если жилое 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 в соответствии с величиной доли собственности.

5.11. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст. 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

6.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники жилья обязаны:

- Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.
- Своевременно оплачивать все платежи по содержанию дома и потребленные коммунальные ресурсы.
- Уведомлять правление товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.
- Предоставить правлению товарищества достоверные данные предусмотренные ст. 143 ч.4 и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

6.2. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники жилья имеют 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.

➤ Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

Право избрания в Правление Товарищества и /или Ревизионную комиссию имеют члены Товарищества, оплатившие взнос в Уставной фонд в размере не менее 100 %.

➤ Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом.

➤ Порядок посещения технических этажей, крыш, подвалов регламентирует Правление Товарищества.

➤ Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

➤ Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

➤ В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщать об этом в правление.

➤ Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

➤ Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

➤ Знакомиться со следующими документами:

Устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации.

7. ЗАЩИТА ПРАВ КРЕДИТОРОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

7.1. Члены Товарищества 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 члена Товарищества-собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях Товарищества взыскать задолженность члена Товарищества по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки, не изменять соответствующих положений Устава п.7 Товарищества без согласия кредитора, не предпринимать определенных для лиц, заключивших договор по ипотеке 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;

7.2. Основные положения соглашений с кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты, могут быть включены в Устав Товарищества в качестве договорных обязательств Товарищества перед любыми настоящими и будущими кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты Товариществу или любому члену Товарищества в Кондоминиуме.

7.3. Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимому имуществу в Кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию Заемщика.

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:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членам Товарищества или третьим лицам, предоставление сервитуты или иных прав пользования общим имуществом в Кондоминиуме;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в Кондоминиуме;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- введение ограничений на использование общего имущества; и избрание правления и ревизионной комиссии;
- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчет о его выполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта Кондоминиума и оборудования;
- рассмотрение жалоб на Правление. Председатели правления и ревизионной комиссии Товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

8.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 50 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.

8.3.1. Члены Товарищества имеют право делегировать свои полномочия и волеизъявления другим членам Товарищества для оперативного решения плановых и текущих вопросов хозяйственных Общему собранию. Делегирование прав оформляется письменно в присутствии Председателя Правления, который вправе приостановить действие доверенности при решении вопросов требующих прямого участия собственника, а также в случае отсутствия кворума.

8.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем двумя третями 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 не менее 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 бюджетом Общего собрания
- 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, предшествующему 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, а также иными средствами, наличие которых определено Общим собранием.

8.18. Председатель правления избирается сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, контролирует соблюдение внутреннего распорядка, деятельность должностных лиц и имеет право давать указания и распоряжения последним, беспрепятственно иметь доступ в арендуемые нежилые помещения, 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 п.п. 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:

- 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. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав Кондоминиума.

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

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

9.7. 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 настоящим Федеральным законом и Уставом Товарищества, по решению Общего собрания членов Товарищества.

10. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

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

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

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

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года и вынесен Правлением на утверждение Общим собранием членов 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 на предстоящий финансовый год членам Товарищества. Бюджет Товарищества, при необходимости, ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

10.5. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:

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

10.6. Товарищество представляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества

Правление предоставляет по 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;

Взносы 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 10-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 10 % 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 или нежилых помещений.

10.12. Средства, направленные в резервный фонд не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на правах 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 оплачиваться вместе со следующим обязательным платежом в течение 10 - дней после получения собственником квартиры уведомления Правления о необходимости внесения этих дополнительных платежей.

10.15. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием не более чем на два года в составе трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже jednou разa в год;
- представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовом) отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

12. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ.

12.1. 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 членов Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

12.2. Члены Товарищества осуществляют страхование принадлежащих им помещений самостоятельно.

12.3. В случае ущерба, нанесенного Кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществ) или специально назначенном) доверенному представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества и ипотечных кредиторов.

12.4. 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 членами Товарищества в соответствии с их долей участия.

13. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Два или более Товарищества могут создать объединение для совместного управления общим имуществом в Кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех Товариществ, входящих в объединение.

13.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся па основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

13.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в Кондоминиуме.

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном Уставом Товарищества.

Устав утвержден общим собранием членов Товарищества Собственников Жилья "Западные Ворота_"
от " 13 "_ноября 2012 г.