

ПРОЕКТ

У С Т А В

Narva linn, Võidu prospekt 1 korteriühistu

1. Наименование, местонахождение и место деятельности квартирного товарищества

- 1.1. Наименование квартирного товарищества: Narva linn, Võidu prospekt 1 korteriühistu и сокращённое наименование Narva linn, Võidu prospekt 1 KÜ
- 1.2. Местонахождением квартирного товарищества является местонахождение его правления.
- 1.3. Местом деятельности квартирного товарищества является недвижимость по адресу Narva linn, Võidu prospekt 1
- 1.4. Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности по адресу, Narva linn, Võidu prospekt 1 разделённой на квартирные собственности (в дальнейшем квартирособственник)

2. Правовой статус квартирного товарищества

- 2.1. Квартирное товарищество является частноправовым юридическим лицом, имеет имущество, необходимое для выполнения уставных задач, свой самостоятельный баланс, расчетные счета в банке и печать со своим наименованием.
- 2.2. Квартирное товарищество руководствуется в своей деятельности законодательством Эстонской Республики, правовыми актами местного самоуправления и настоящим Уставом.
- 2.3. Квартирное товарищество может приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 2.4. Квартирное товарищество отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом.
- 2.5. Правоспособность квартирного товарищества возникает с открытием разделов регистра квартирных собственности и прекращается с закрытием разделов регистра

3. Имущество и хозяйственная деятельность товарищества

- 3.1. Имущество квартирного товарищества образуется за счет целевых платежей квартирособственников, займов, доходов получаемых от деятельности квартирного товарищества и иных поступлений.
- 3.2. Квартирное товарищество имеет резервный капитал, размер которого составляет не менее 1/12 от предполагаемых расходов одного года квартирного товарищества.
- 3.3. Квартирное товарищество может брать займы для исполнения своих уставных обязанностей на основании решения квартирособственников о взятии займа.
- 3.4. Квартирное товарищество в своей хозяйственной деятельности:
 - а) обеспечивает регулярное содержание в порядке предмета совместной долевой собственности (техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций жилого дома и общих техносистем дома, санитарную очистку и уборку территорий и помещений, принадлежащих дому, вывоз мусора);

Нам
надо
увеличивать,
денег
недостаточно

- д) осуществляет заключение договоров для услуг, потребляемых через квартирное товарищество;
- в) осуществляет заключение договора страхования от ущерба, исходящего из стоимости восстановления предмета долевой собственности;
- г) осуществляет страхование ответственности квартирного товарищества;
- д) осуществляет создание ремонтного фонда и резервного капитала соответствующего размера;
- е) осуществляет взятие займа или иного аналогичного займу денежного обязательства, если его размер не превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год
- ё) осуществляет заказ энергетического аудита и энергетического паспорта.

4. Права и обязанности квартирособственника в квартирном товариществе.

- 4.1. Квартирособственники осуществляют свои права и исполняют обязанности, вытекающие из квартирной собственности, через квартирное товарищество в объёме, установленном Законом о квартирной собственности и квартирном товариществе.
- 4.2. Во взаимных отношениях, а также в отношениях с квартирным товариществом квартирособственники должны следовать принципу добросовестности и учитывать оправданные интересы друг друга.
- 4.3. Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам совместно, то эти лица могут осуществлять связанные с квартирной собственностью права только совместно. Если совместная собственность не внесена в крепостную книгу, это положение не действует в отношении квартирного товарищества
- 4.4. Если квартирособственники не назначили себе представителя для осуществления прав, вытекающих из квартирной собственности, то сделка совершённая квартирным товариществом в отношении совместных собственников считается действительной и тогда, если она осуществлена в отношении только одного квартирособственника.

4.5. Квартирособственник имеет право:

- а) владеть, пользоваться и распоряжаться своей квартирной собственностью по своему усмотрению в такой мере, в какой это не противоречит закону или оправданным интересам третьего лица;
- б) пользоваться предметом долевой собственности по его целевому назначению;
- в) получать информацию от правления о деятельности квартирного товарищества и знакомиться с документацией квартирного товарищества¹;
- г) получать копии протоколов общих собраний квартирного товарищества или выписки из протоколов², копии протоколов собраний членов правления;

¹Правление может отказать от выдачи информации и представления документов, если есть основание предполагать, что это может нанести существенный вред другим квартирособственникам или оправданным интересам третьего лица. В случае если правление отказывается от выдачи информации или не позволяет ознакомиться с документацией, квартирособственник может требовать, чтобы решение о правомочности его требования решило общее собрание квартирособственников; или в течение **двух недель**, считая с представления ходатайства, если правление на него не ответило, представить в неисковое судебное производство заявление о принуждении правления выдать информацию или дать возможность ознакомиться с документацией.

²Протокол должен быть доступен квартирособственнику по истечении 14 дней со дня окончания общего собрания

- д) принимать участие в общих собраниях квартирного товарищества с правом голоса лично или через своего представителя, который имеет простую письменную доверенность;
- е) выбирать и быть избранным в правление и ревизионную комиссию квартирного товарищества;
- ё) требовать от других квартирособственников, членов их семей и других постоянно или временно проживающих в доме лиц использования дома в соответствии с интересами всех квартирособственников;
- ж) использовать иные права, установленные действующим законодательством Эстонской Республики и настоящим Уставом.

4.6. Квартирособственник обязан:

- а) соблюдать устав, выполнять решения общего собрания и правления квартирного товарищества;
- б) Соблюдать в доме и вокруг него чистоту и порядок, выполнять в жилом доме или на земельном участке, прилегающем к нему, установленные государством или местным самоуправлением предписания общественного порядка, благоустройства, содержания домашних животных, правила санитарной и пожарной безопасности самим и членами своей семьи или другими лицами, проживающими в квартире временно или постоянно; выполнять установленные местным самоуправлением предписания по использованию, уходу и ремонту жилых помещений;
- в) использовать квартирную собственность как жилое помещение. В случае если член товарищества хочет использовать реальную часть квартирной собственности для предпринимательства или подобной деятельности, т.е. перевести жилое помещение в нежилое помещение, он должен сделать это с письменного согласия исключительно всех других квартирособственников жилого дома;
- г) вносить периодические предоплаты (обслуживание, ремонтный фонд, резервный капитал расходы на страхование дома и другие целевые платежи) на основании хозяйственного плана и в соответствии с размером долевой собственности.
- д) оплачивать регулярно, раз в месяц, не позднее последнего дня месяца платежи за коммунальные услуги, потребляемые через общие коммуникации дома: теплоэнергия, электроэнергия (МОП), вода и канализация и другие услуги. Основанием для определения размера платежей за коммунальные услуги являются:

- теплоэнергия на отопление- размер части долевой собственности;
 - подогрев воды - в соответствии с показаниями теплового счетчика по расходу МВт/ч тепловой энергии в соответствии с методикой распределения расходов тепла, утвержденной правлением;
 - потребление воды и канализация – показания измерительных приборов или размер части долевой собственности;
 - электричество (МОП) – размер части долевой собственности;
- при просрочке оплаты вышеперечисленных платежей оплатить квартирному товариществу пеню и возместить расходы по взысканию в соответствии с § 42 Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе.
- г) сообщать ежемесячно правлению в установленный срок показания измерительных приборов.

В случае если квартирособственник систематически и продолжительное время не представляет показания или препятствует проверкам измерительных приборов, квартирное товарищество имеет право в дальнейшем начислять ему платежи за услуги, потребляемые через общие коммуникации дома, исходя из размера части долевой собственности без учёта показаний счётчиков.

Дополнить:
1) ввоз
мусора
с человека
или
с размера
части
долев.
соб-ти

2) 2л-во -
- в соот. вре
с показаниями
закл. счетчик

это
касается
26 ст.

- Правление производит перерасчёт только после проведения контрольной поверки измерительных приборов.
- h) осуществлять поверку измерительных приборов (счётчиков) в порядке и сроки, установленные законом и за свой счёт, если общее собрание не решит иначе;
 - i) допускать в квартирную собственность представителей квартирного товарищества для проверки исправности техносистем дома, сохранности пломб и контроля показаний измерительных приборов;
 - и) содержать в порядке и за свой счёт особую собственность (реальную часть квартирной собственности) и не производить перепланировку или переоборудование жилых помещений без решения большинства квартирособственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности
 - j) не производить изменение предмета долевой собственности (участок земли, части и устройства здания, пополнение или перемещение оборудования, объединённого с техносистемами жилого дома) без согласия всех квартирособственников дома, согласования с органами местного самоуправления и уведомления правления квартирного товарищества.
 - k) не производить в своей квартирной собственности никаких перекрытий, сооружений, которые ограничивают доступ к техносистемам дома;
 - l) давать возможность другим лицам использовать предмет особой собственности (реальную часть квартиры), если это необходимо для содержания в порядке предмета долевой собственности. Возникший вследствие этого ущерб нужно возмещать квартирособственнику.
 - l) сообщать правлению данные о нанимателях в своей квартире не позднее трёх дней со дня их вселения;
 - m) обязан сообщать правлению данные о своих имеющихся средствах связи, прежде всего, номер телефона или адрес электронной почты;
При длительном отсутствии принимать меры для консервации помещения во избежание возможных аварий в квартире и оставлять правлению данные контактного доверенного лица для доступа в жилые помещения в случае возможных аварий и их ликвидаций в отсутствие квартирособственника;
 - n) выполнять прочие обязанности, вытекающие из законодательства Эстонской Республики

5. Управление квартирным товариществом

- 5.1. Руководящими органами квартирного товарищества являются общее собрание и правление.
- 5.2. Общее собрание является высшим руководящим органом квартирного товарищества.
- 5.3. В компетенцию общего собрания входит:
 - 1) изменение, дополнение и принятие нового устава квартирного товарищества;
 - 2) количественный состав правления и ревизионной комиссии, основания оплаты и порядок деятельности;
 - 3) выборы правления, ревизоров или аудитора; решение о досрочном окончании полномочий членов правления и ревизоров;
 - 4) утверждение размера вознаграждения председателя правления;
 - 5) принятие решения о совершении сделки с членом правления и определении условий сделки, принятие решений относительно ведения юридического спора и назначение представителя квартирного товарищества в этой сделке или споре;
 - 6) установление размера резервного капитала;
 - 7) образование и размер целевых фондов;
 - 8) решение о взятии займа;

- 9) приобретение или приватизация недвижимости;
 - 10) утверждение годового хозяйственного плана квартирному товариществу, распределение доходов и расходов квартирному товариществу
 - 11) утверждение отчёта за хозяйственный год, утверждение отчёта ревизоров;
 - 12) отмена и/или изменение решений и предписаний правления;
 - 13) утверждение внутреннего порядка дома;
 - 14) решение других связанных с деятельностью квартирному товариществу вопросов, предусмотренных настоящим уставом или законодательством.
- 5.4. Общее собрание созывается правлением квартирному товариществу.
 - 5.5. Правление созывает общее собрание в предусмотренных законом или уставом случаях и порядке, а также в случаях, когда этого требуют интересы квартирному товариществу.
 - 5.6. Правление должно созвать общее собрание, если этого требуют в письменной форме и с указанием причины не менее 1/10 квартирособственников в течение 15 дней после поступления в правление соответствующего письменного заявления.
 - 5.7. Если правление не созывает общее собрание в течение 15 дней со дня поступления заявления, лица, ходатайствующие о созыве общего собрания могут созвать собрание сами в том же порядке, что и правление.
 - 5.8. О созыве общего собрания квартирному товариществу необходимо сообщить не менее чем за 7 дней до собрания. Извещение о проведении общего собрания доставляется в почтовый ящик каждой квартиры на бумаге или отсылается э-почтой, если член товариществу сообщил правлению адрес своей э-почты. В извещении о проведении общего собрания должны быть указаны время, место проведения собрания и повестка дня собрания
 - 5.9. Если после извещения повестки о созыве собрания повестка дня изменяется по требованию квартирособственников, то об изменении повестки дня следует известить до проведения собрания в том же порядке и в те же сроки, как и при извещении о созыве собрания.
 - 5.10. Повестку дня собрания определяет правление. Если общее собрание созывают квартирособственники, то повестку дня общего собрания назначают они.
 - 5.11. Не менее 1/5 квартирособственников могут требовать включения в повестку дня дополнительных вопросов. По каждому дополнительному вопросу следует представлять обоснование.
 - 5.12. Право, указанное в пункте 5.11. Устава квартирособственники могут использовать до собрания и не позднее трёх дней после оповещения о созыве собрания.
 - 5.13. Квартирособственники не могут использовать до собрания право, указанное в пункте 5.11. Устава, если повестка дня этого же собрания уже один раз изменена согласно пунктом 5.11. Устава, и об изменении повестки дня квартирособственники извещены согласно пунктом 5.9. Устава.
 - 5.14. Вопросы, которые не были предварительно включены в повестку дня общего собрания, можно включить в повестку дня, если в общем собрании принимают участие все квартирособственники или по согласию не менее 9/10 участвующих в собрании квартирособственников, если в собрании участвуют более половины квартирособственников.
 - 5.15. Без предварительного включения в повестку дня общее собрание может решать вопрос о созыве следующего собрания и разрешать заявления по организационным вопросам, связанным с повесткой дня и порядком проведения собрания, также собрание может обсуждать другие вопросы без принятия решений.
 - 5.16. Если в повестке дня собрания есть пункт по изменению Устава, принятию хозяйственного плана или утверждению годового отчёта хозяйственного года, то в извещении о созыве собрания следует указать место, где можно ознакомиться с

- проектом Устава или хозяйственной плана или с отчётом хозяйственного года, и порядок ознакомления с этими документами.
- 5.17. Если квартирособственник сообщит квартирному товариществу адрес электронной почты, то извещение о собрании и указанные в пункте 5.16 Устава документы следует отослать квартирособственнику на этот адрес.
- 5.18. Каждая квартирная собственность даёт квартирособственнику 1 (один голос).
- 5.19. Общее собрание квартирособственников правомочно принимать решения, если на собрании участвуют квартирособственники и их представители, которым принадлежит 30% голосов.
- 5.20. В общем собрании может принимать участие квартирособственник лично или его представитель, представительские права которого подтверждены письменным документом. Участие представителя не отнимает у квартирособственника право участвовать в общем собрании.
Одно и тоже лицо может представлять не более 3-х квартирособственников.
- 5.21. Если на собрание не явилось требуемое количество квартирособственников, необходимо созвать новое собрание с такой же повесткой дня в течение 10 дней, считая с проведения оказавшегося неправомочным общего собрания, но не ранее чем через 2 (два) дня.
Вторично созванное общее собрание правомочно принимать решения независимо от числа участников, и это необходимо указать в извещении на собрание.
- 5.22. Решения общего собрания принимаются большинством голосов присутствующих квартирособственников.
Решение об изменении и дополнении устава считается принятым, если за него проголосовали более 2/3 голосов, участвующих на собрании квартирособственников или их представителей.
Решение по вопросам взятия займа, модернизации предмета долевой собственности принимаются большинством голосов от всех квартирособственников, которым принадлежит более половины долей в долевой собственности.
- 5.23. Общее собрание выбирает председателя собрания и протоколиста. Общее собрание протоколируется. В протокол вносятся время и место проведения общего собрания, повестка дня, результаты голосования и принятые решения, также другие обстоятельства, имеющие значения на собрании.
По требованию квартирособственника оставшегося при особом мнении в отношении решения собрания, содержание его особого мнения вносится в протокол.
Протокол подписывается председателем и протоколистом собрания.
Особое мнение подписывается представившим его лицом.
Протоколы общего собрания вместе с извещениями о созыве собрания, списками регистрации участников, доверенностями представителей хранятся в месте нахождения товарищества.
- 5.24. Квартирособственники вправе принимать решения без созыва общего собрания собственников квартир в порядке, предусмотренном в § 21 Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе.
- 5.25. Решения общего собрания вступают в силу с момента принятия их общим собранием, если собрание не решит иначе, или, если голосование было проведено письменно, после принятия правлением решения о подсчете голосов.
- 5.26. Правление является постоянным действующим руководящим органом квартирного товарищества, в компетенцию которого входит:
- 1) выполнение решений общего собрания квартирного товарищества;

- 2) управление и хозяйственное обслуживание жилого дома;
 - 3) ведение регистра квартирособственников и жильцов дома;
 - 4) заключение и расторжение договоров с работниками;
 - 5) организация делопроизводства и бухгалтерского учета;
 - 6) составление и представление общему собранию на утверждение годового хозяйственного плана и годового отчета хозяйственного обслуживания дома;
 - 7) определение размера единовременных целевых платежей и представление их на утверждение общего собрания;
 - 8) увеличение или уменьшение платежей в связи с изменением цен и тарифов поставщиков коммунальных услуг;
 - 9) ежемесячно не позднее 10 числа представляет квартирособственникам извещения-счета о платежах, составленных в соответствии с ценами, тарифами и методикой, утвержденной общими собраниями товарищества
 - 10) временное освобождение квартирособственников от целевых платежей, рассрочка целевых платежей;
 - 11) приобретение и отчуждение движимого имущества;
 - 12) решение прочих вопросов, которые не относятся к компетенции общего собрания.
- 5.27. Правление выбирается в составе от 1-х до 5-и членов.
- 5.28. С председателем правления заключается письменный договор, в порядке установленным в подпункте 5 пункта 5.3. Устава. В договоре оговариваются права, обязанности, размер вознаграждения и ответственность председателя за результаты хозяйственной деятельности товарищества. Права и обязанности, вытекающие из заключенного с председателем договора, прекращаются в соответствии с договором.
- 5.29. Председатель правления представляет товарищество во всех юридических действиях самостоятельно, остальные члены правления представляют товарищество следующим образом: каждый член правления представляет товарищество во всех юридических действиях совместно с любым другим членом правления.
- 5.30. Правление выбирается сроком на 5 (пять) лет.
- 5.31. Председатель правления созывает собрания правления по необходимости, но не менее одного раза в три месяца. При отсутствии председателя правления его замещает один из членов правления на основании решения правления.
- 5.32. Правление правомочно принимать решения, если в собрании правления принимают участие более половины членов правления, и право членов правления принимать участие в собрании не было нарушено.
- 5.33. Решения правления принимаются простым большинством голосов. В случае равенства распределения голосов, решающим является голос председателя правления.
- 5.34. О собрании правления составляется протокол, который подписывается всеми членами правления, принимавшими участие в собрании. В протоколе отражается принятое правлением решение и заявленные членами правления особые мнения.
- 5.35. Решения правления вступают в силу на десятый день, считая со дня, когда решение правления было доведено до членов товарищества путем вывешивания на информационной доске лестничных клеток дома.
- 5.36. Члены правления несут солидарную ответственность за невыполнение обязанностей, входящих в их компетенцию, или деятельность, вследствие которой товариществу причинен ущерб. Член правления освобождается от ответственности, если он представил к принятому решению правления свое особое мнение, которое

запротоколировано, или если он отсутствовал на собрании правления по уважительной причине (болезнь, командировка и т.п.).

5.37. Член правления может быть отозван общим собранием в любой момент только в случае неисполнения им в существенной мере своих обязанностей, неспособности руководить товариществом или по иной уважительной причине.

5.38. Решение или предписание правления, выполнение которого обязательно конкретному квартирособственнику, вручается ему лично или проживающему в его квартире взрослому лицу под подпись. Если они отказываются от подписи, то об этом делается отметка в присутствии двух свидетелей, и решение или предписание считается врученным.

В случае, когда в квартире квартирособственника нет жильцов и местонахождение квартирособственника правлению неизвестно, решение или предписание правления публикуется в печатном издании, установленном решением правления, и считается тем самым врученным квартирособственнику. Связанные с публикацией расходы несет квартирособственник.

6. Ревизия деятельности товарищества

6.1. Надзор за деятельностью правления и других органов квартирного товарищества осуществляет общее собрание. Для исполнения этой задачи общее собрание может назначить ревизии или аудиторские проверки. Проведение проверки общее собрание может поручить ревизору, аудитору или избранной общим собранием ревизионной комиссии.

6.2. Ревизионная комиссия выбирается до 3-х членов, сроком на 5 (пять) лет.

6.3. Членом ревизионной комиссии не может быть член правления или бухгалтер квартирного товарищества, а также их супруги, дети, сестры, братья, родители.

6.4. Ревизионная комиссия должна проводить ревизию деятельности квартирного товарищества по окончании хозяйственного года, составлять отчеты и представлять их на утверждение общему собранию.

6.5. Член ревизионной комиссии имеет право:

- 1) проверять имущественное состояние, расчетные счета, konto и бухгалтерские и договорные документы квартирного товарищества, переписку, относящуюся к хозяйственной деятельности;
- 2) проверять в натуре денежные, материальные и другие ценности; назначать и проводить инвентаризацию, проводить контрольные обмеры строительно-монтажных, ремонтных и других работ, измерение фактического расхода материалов;
- 3) проводить встречные документальные проверки операций в смежных организациях;
- 4) требовать от правления устных и письменных объяснений, копий документов;
- 5) требовать от правления немедленного устранения препятствий в проведении ревизии;
- 6) с согласия общего собрания привлекать экспертов;
- 7) присутствовать на собраниях правления без права голоса;

6.6. Ревизионная комиссия собирается при необходимости, но не реже одного раза в год.

6.7. Собрание ревизионной комиссии правомочно принимать решения, если в нем принимает участие не менее 2/3 членов ревизионной комиссии. Решение принимается большинством голосов.

- 6.8. Собрания ревизионной комиссии протоколируются. Под решением ревизионной комиссии ставит подпись каждый голосовавший за это решение член комиссии.
- 6.9. До представления отчета ревизии общему собранию ревизионная комиссия обязана ознакомить с ним правление. В случае получения от правления письменных возражений ревизионная комиссия составляет по ним заключение, которое прилагается к отчету.
- 6.10. Члены ревизионной комиссии несут солидарную ответственность за причинение вреда квартирному товариществу вследствие нарушения требований закона или устава по их вине, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

7. Отчетность

- 7.1. Правление организует бухгалтерский учет квартирного товарищества в соответствии с Законом о бухгалтерском учёте.
- 7.2. По окончании хозяйственного года правление составляет годовой отчет о деятельности в порядке, предусмотренном законом и представляет их на утверждение общего собрания.
- 7.3. Хозяйственный год начинается 1 января и заканчивается 31 декабря.

Члены правления: