

/печать/: Регистрационный отдел Харьюского уездного суда. Дата поступления: 21.08.2006.

/печать/: ДАННЫЕ СООТВЕТСТВУЮТ ДАННЫМ КОМПЬЮТЕРА, Мирьям Аннович, 28.08.2006

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЗДАНИЯ ЛАСНАМЯЭ 2

УСТАВ

Общие положения

1. Официальное название товарищества собственников здания: «Товарищество собственников здания Ласнамяэ 2» (далее – Товарищество). Товарищество было образовано на основе гаражного товарищества «Ласнамяэ 2» и является правопреемником последнего.
2. Товарищество является частноправовым юридическим лицом и доходным объединением, внесённым в регистр недоходных объединений и фондов.
3. Местонахождение Товарищества: Паэкааре 1А, 13621, Таллинн.
4. Целью Товарищества является поддержка и содействие экономическим интересам его членов в совместной экономической деятельности при владении и управлении недвижимостью по адресу город Таллинн, Паэкааре 1А, и входящего в её состав здания, обеспечивая членам Товарищества исключительную возможность эксплуатации назначенных в их пользование частей здания.
5. Хозяйственный год Товарищества начинается 1 января и заканчивается 31 декабря.
6. Недвижимое имущество и входящие в его состав существенные части принадлежат Товариществу. Части здания, которые необходимы для обеспечения устойчивости и безопасности, а также для совместной эксплуатации здания (крыша, трубы, перегородки, наружные стены и пр.) находятся в распоряжении Товарищества также в случае, если какая-либо из частей Здания находится в индивидуальном пользовании члена Товарищества (труба, перегородка и пр.)
7. Товарищество (юридическое лицо) несёт ответственность за обязательства Товарищества. Члены Товарищества не несут ответственность за обязательства Товарищества.

Членство

8. Членом Товарищества является лицо, которому принадлежит исключительное право эксплуатации части принадлежащего Товариществу здания (гаражный бокс), а также сопутствующие этому права и обязанности.
9. Членство – это совокупность прав и обязанностей, сопутствующих статусу члена Товарищества. Членство связано с исключительным правом эксплуатации части здания (гаражного бокса), назначенного в пользование члена Товарищества на основании плана раздела здания.
10. Членство имеет номер. Части здания, находящиеся в исключительной эксплуатации членов Товарищества (гаражные боксы), обозначены номерами в плане раздела здания. Одной части здания, обозначенной номером в плане раздела здания, соответствует одно членство. Номер членства является номером части здания (гаражный бокс), находящейся в исключительном пользовании соответствующего члена Товарищества.

/от руки/: А. Ээбик

11. Если одному лицу (члену Товарищества) принадлежит исключительное право эксплуатации несколькими частями здания (гаражными боксами), обозначенных в плане раздела здания отдельными номерами, то данное лицо может иметь несколько членств.
12. Членство может принадлежать нескольким лицам. Для осуществления связанных с членством прав и обязанностей совместные собственники назначают своего представителя.
13. Член Товарищества вправе произвести отчуждение исключительного права эксплуатации части здания (гаражный бокс) и сопутствующих этому прав. Договор об отчуждении членства должен быть заверен нотариусом.
14. В случае смерти члена Товарищества членство переходит к наследнику последнего.
15. В случае отчуждения и наследования членства приобретатель членства становится членом Товарищества в момент перехода членства без выполнения процедуры вступления в члены Товарищества. Права и обязанности члена Товарищества возникают в момент заключения договора об отчуждении членства при отсутствии иных постановлений в названном договоре.
16. Член Товарищества имеет исключительное (без допуска других лиц) право эксплуатации части здания (гаражного бокса), назначенной в пользование члена Товарищества на основании плана раздела здания.
17. В состав нежилого помещения, исключительное право эксплуатации которого принадлежит члену Товарищества, входят части здания, которые возможно использовать отдельно и которые возможно изменить, удалить или добавить без причинения ущерба недвижимости или правам других членов Товарищества, а также без изменения внешнего вида здания.
18. Недвижимое имущество или земельный участок, а также части и оборудование здания, необходимые для обеспечения устойчивости, безопасности и совместной эксплуатации здания, находятся в совместной эксплуатации членов Товарищества. Указанные части находятся в совместном пользовании членов Товарищества также в случае, когда они находятся в границах части здания, находящейся в исключительной эксплуатации члена Товарищества (гаражного бокса).
19. План раздела здания является приложением устава. Для изменения плана раздела здания требуется согласие лиц, правам которых данное изменение причиняет ущерб. Лицами, правам которых был причинён ущерб, прежде всего являются члены Товарищества, границы находящихся в исключительной эксплуатации которых частей здания (гаражных боксов) изменяются при изменении плана раздела здания. В остальном изменение плана раздела здания в качестве приложения устава производится на основании положений, регулирующих изменение устава.
20. В течение одного месяца начиная с даты вступления в членство член правления под подписку передаёт новому члену Товарищества или его представителю копию устава Товарищества. После получения устава под подписку член Товарищества не вправе пользоваться возражением о том, что ему не известно содержание устава.

Паевой взнос и членский взнос

21. Минимальный размер паевого капитала Товарищества составляет 40000 крон.

22. При вступлении в членство начиная с даты вступления в члены Товарищества член Товарищества обязан уплатить Товариществу паевой взнос в размере 10000 крон. В случае отчуждения и передачи членства по наследству выплата паевого взноса не производится.
23. При вступлении в члены в результате отчуждения в дату вступления в члены Товариществу выплачивается вступительный взнос в размере, предусмотренном решением общего собрания. В случае наследования членства выплата вступительного взноса не производится.
24. Возврат уплаченного членского взноса выходящему из Товарищества члену Товарищества не производится.
25. Сбор членских взносов производится в целях покрытия расходов, связанных с поддержанием исправности и управлением находящихся в совместной эксплуатации частей недвижимости. Указанные расходы определяются решением общего собрания. Член Товарищества не обязан возмещать расходы, превышающие расходы на плановое поддержание исправности частей недвижимости, на возмещение которых он не выразил согласия на общем собрании, на котором они были утверждены.
26. Член Товарищества выплачивает членский взнос согласно ставке и в порядке, установленных на общем собрании. Выплата членского взноса производится один раз в квартал.
27. Ставка членского взноса на одно членство является пропорциональной площади находящейся в исключительной эксплуатации части здания (гаражного бокса).

Права и обязанности члена Товарищества

28. Член Товарищества вправе сдать находящуюся в его исключительной эксплуатации часть здания (гаражный бокс) в аренду. Член Товарищества незамедлительно в письменном виде уведомляет правление о сдаче в аренду части здания, а также о сроке действия договора. Ответственность за своевременную выплату членского взноса перед Товариществом несет член Товарищества, сдавший в аренду находящуюся в его исключительной эксплуатации часть здания.
29. Выплата члену Товарищества дивидендов или каких-либо иных отчислений из чистой прибыли Товарищества не производится. Чистая прибыль Товарищества используется исключительно для достижения цели Товарищества.
30. Перестройка, замена и изменение конструкций и инженерных систем находящейся в исключительной эксплуатации члена Товарищества части здания (гаражный бокс) выполняются на основании письменного разрешения правления. К ходатайству правлению о получении разрешения прилагается детальное описание планируемых работ.
31. При выполнении названных в п. 30 изменений и предоставлении согласия со стороны правления необходимо исходить из утвержденных на общем собрании правил перестройки, а также положений п. 17 настоящего Устава.
32. Член Товарищества не вправе требовать от Товарищества возмещения расходов, понесенных в связи с ремонтом или модернизацией находящегося в его исключительной эксплуатации гаражного бокса и входящих в его состав частей здания, указанных в п. 17.

33. Правление вправе потребовать от члена Товарищества неустойку от суммы невыплаченного в срок платежа в размере 0,07% за каждый месяц, начиная с первого дня первого месяца, наступающего после окончания хозяйственного года.

34. Решение об увеличении обязательств члена Товарищества по сравнению с другими членами Товарищества, а также о назначении члену Товарищества дополнительных обязательств принимает общее собрание. Назначение члену Товарищества дополнительных обязательств допускается на основании письменного согласия последнего.

35. Решение о назначении члену Товарищества дополнительных денежных и неденежных обязательств, например, выполнение работ, принимает общее собрание. Решение о назначении дополнительных обязательств считается принятым, если за него было отдано 2/3 голосов членов Товарищества, принявших участие в собрании. В случае назначения дополнительных денежных обязательств действует положение п. 24.

Управление товариществом

36. Органами управления Товариществом являются общее собрание, правление и ревизор. В Товариществе нет совета. Если паевой капитал товарищества превышает 400000 крон, то Товарищество назначает аудитора, обязанности которого установлены в Законе о доходных обществах.

Общее собрание

37. Общее собрание является высшим органом управления Товариществом.

38. Общее собрание бывает очередным и внеочередным.

39. Очередное общее собрание проводится один раз в год. Правление созывает очередное общее собрание для утверждения отчёта о хозяйственной деятельности в течение первого месяца второго квартала с окончания хозяйственного года.

40. Правление уведомляет всех членов Товарищества о проведении общего собрания как минимум за две недели до проведения общего собрания. Уведомления размещаются на информационных стенах Товарищества.

41. В уведомлении необходимо указать время, место проведения и повестку дня общего собрания, а также прочие обстоятельства, имеющие важность в связи с проведением собрания.

42. Принятие на общем собрании решения по вопросам, которые не были указаны в уведомлении о проведении общего собрания, допускается только в случае, если на общем собрании присутствуют все члены Товарищества.

43. Каждый Член товарищества имеет на собрании один голос. Если членство принадлежит одновременно нескольким лицам, то они имеют на собрании один голос. Лицо, имеющее право исключительной эксплуатации нескольких частей здания (гаражных боксов), также имеет на общем собрании только один голос.

44. Общее собрание является правомочным принимать решения, если в нём участвуют более половины членов Товарищества или их представителей. Если на общем собрании нет требуемого

количества членов Товарищества, то общее собрание с той же повесткой дня созывается не позднее чем в течение трёх недель. Общее собрание, созванное повторно, правомочно принимать решения вне зависимости от числа присутствующих членов Товарищества, если на нём присутствуют как минимум трое членов Товарищества.

45. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовали более половины присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Решение об изменении устава и назначении дополнительных обязательств считается принятым, если за него было отдано не менее 2/3 голосов присутствующих на собрании членов Товарищества.

46. Если одно членство одновременно принадлежит нескольким лицам (совместная собственность), то при подсчёте кворума считается, что совместные собственники имеют один голос.

47. Член Товарищества не вправе голосовать по решениям о заключении договора с самим собой, своим супругом, сестрой, братом, ребёнком, дедом или бабкой, а также по решениям о предъявлении требования к названным лицам. В принятии решения по такому вопросу голос соответствующего члена Товарищества не учитывается при расчёте кворума.

48. Список участников собрания оформляется в качестве приложения протокола общего собрания и в него заносится имя участника собрания или его представителя. Список подписывают протоколист и ведущий собрания, а также каждый принявший участие в собрании член Товарищества или его представитель.

49. К компетенции общего собрания относится:

1. изменение устава, в т.ч. плана раздела здания,
2. избрание членов правления, прокурриста, ревизора и аудитора,
3. решения об оплате труда члена правления и её размере.
4. принятие решения о предъявлении требования к члену правления, заключении сделки с членом правления, об определении условий сделки, а также о назначении представителя Товарищества в такой сделке.
5. утверждение отчёта о хозяйственной деятельности и распределение убытков,
6. утверждение бюджета,
7. принятие решения об объединении, разделении и прекращении деятельности Товарищества,
8. принятие решения об отчуждении и обременении принадлежащей Товариществу недвижимости или её части,
9. взятие Товариществом имущественных обязательств, размер которых превышает сумму членских взносов всех членов Товарищества за один год,
10. принятие решения о вступлении в другое товарищество или союз,

11. вынесение предписаний в отношении порядка эксплуатации членами Товарищества принадлежащей Товариществу недвижимости и её частей, в т.ч. в области пожарной безопасности, перестройки и модернизации.

Правление

50. Правление организует повседневную хозяйственную деятельность Товарищества и управляет принадлежащей Товариществу недвижимостью.

51. В состав правления входят трое членов. Срок полномочий члена правления составляет три года.

52. Членов правления и председателя правления, который организует деятельность правления, избирает общее собрание.

53. Членом правления не может быть должник по банкротству или иное лицо, лишённое права быть предпринимателем на основании закона. Членом правления не может быть супруг, сестра, брат, ребёнок или родитель ревизора.

54. Правление принимает решения на собрании. Собрания правления проводятся по необходимости, но не реже одного раза в полгода.

55. Собрания правления созывает председатель. Срок уведомления членов правления о проведении собрания правления составляет не менее семи дней.

56. Правление уполномочено принимать решения, если в его собрании принимает участие более половины членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов. В случае равного разделения голосов определяющим является голос председателя правления.

57. Член правления не вправе голосовать по решениям о заключении договора или о предъявлении требования к себе самому, своему супругу, сестре, брату, ребёнку или родителю. В принятии решения по такому вопросу голос соответствующего члена правления не учитывается при расчёте кворума.

58. Решения и результаты голосования правления оформляются в письменном виде. Решение правления подписывают принявшие участие в собрании члены правления.

59. Члены правления принимают решения без созыва собрания, если с этим согласны все члены правления. В этом случае председатель правления составляет проект решения правления и представляет его всем членам правления. Каждый член правления должен либо акцептировать решение своей подписью, либо представить своё особое мнение о решении. Если в отношении проекта решения ни один из членов правления не выразил своего мнения описанным способом, то считается, что решение не было принято.

60. Члены правления несут солидарную ответственность за принятие решений, относящихся к компетенции правления, а также за материальный ущерб, причинённый товариществу или его члену в результате невыполнения принятого решения.

Орган контроля Товарищества

61. Органом контроля Товарищества является ревизор.

62. Ревизор назначается с письменного согласия последнего. Срок полномочий ревизора составляет три хозяйственных года.
63. Ревизором не может быть член правления или бухгалтер, а также супруг, ребёнок, сестра, брат или родитель указанных лиц.

64. Ревизор вправе проверять использование расчётных счетов и бухгалтерские документы Товарищества, договоры об эксплуатации и распоряжении принадлежащим Товариществу имуществом, а также требовать письменных пояснений от правления.

Бюджет и отчёт о хозяйственной деятельности

65. Правление товарищества составляет бюджет на хозяйственный год, содержащий следующие данные:

1. обзор состояния принадлежащей Товариществу недвижимости и входящих в её состав зданий.
2. обзор деятельности по поддержанию исправности и управлению недвижимостью и входящими в её состав зданиями,
3. обзор договоров, заключаемых в целях поддержания исправности и управлению недвижимостью и входящими в её состав зданиями,
4. поступления и расходы, планируемые в связи с управлением недвижимостью,
5. обязанности членов Товарищества при несении расходов на управление недвижимостью согласно ставке членского взноса.
6. размер отчислений в резервный фонд.

66. Бюджет Товарищества на хозяйственный год утверждает общее собрание. Бюджет представляется на утверждение собрания в течение первого месяца второго квартала с начала хозяйственного года. При наличии уважительной причины правление может в течение хозяйственного года представить общему собранию предложение об изменении бюджета. Предложение должно содержать объяснение причины изменения бюджета.

67. В течение первого месяца второго квартала с начала хозяйственного года правление представляет на утверждение общего собрания бухгалтерский отчёт и отчёт о деятельности за минувший хозяйственный год. К отчёту прилагается мнение ревизора.

68. Отчёт о хозяйственной деятельности и бюджет представляются на ознакомление членам Товарищества не менее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания по адресу Товарищества.

Прекращение деятельности и раздел имущества Товарищества

69. Решение о прекращении деятельности Товарищества считается принятым, если за него проголосовали все члены Товарищества. При завершении деятельности Товарищества производится возврат паевых взносов.

70. Если прекращение деятельности Товарищества производится в связи с разделом недвижимости на квартиры, то решение о прекращении деятельности Товарищества считается принятым, если за него проголосовало 2/3 присутствующих на собрании членов Товарищества.

71. Если прекращение деятельности Товарищества производится в связи с разделом недвижимости на гаражи и производится отчуждение гаражей в собственность членов Товарищества, пользующихся ими на основании членства, то возврат членских взносов не производится. В таком случае оставшееся после ликвидации имущество Товарищества передаётся создаваемому товариществу после удовлетворения требований всех кредиторов и депонирования необходимой суммы.

Порядок покрытия убытка

72. Покрытие убытка Товарищества производится за счёт резервного капитала, если общее собрание не принимает решения о возможности и целесообразности покрытия убытка за счёт других средств Товарищества.

Положение о переходе

73. Паевой капитал Товарищества является частью имущества Товарищества. Действительные члены Товарищества не делают выплат в паевой капитал.

Устав Товарищества собственников здания был утверждён решением общего собрания от 10.05.2006г.

Член правления /подпись/