

УСТАВ
объединения собственников имущества «ЖК МАХИМА»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий устав объединения собственников имущества, расположенного по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, Медеуский район, улица Кабанбай батыра, дом 49/1, т.п. 90, почтовый индекс 050010 (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О жилищных отношениях", "О некоммерческих организациях" и утвержден решением собрания собственников квартир, нежилых помещений от _____ года (протокол №__).

2. Объединение собственников имущества (далее - объединение) является юридическим лицом, в форме некоммерческой организации, образованной собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов, расположенных на едином фундаменте и имеющих единые общедомовые инженерные системы, осуществляющее управление объектами кондоминиума, финансирующее их содержание и обеспечивающее их сохранность.

3. С целью управления объектами кондоминиума, финансирования их содержания и обеспечения сохранности общего имущества объектов кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов создается Объединение.

4. Полное наименование Объединения: на государственном языке - _____

на русском языке – Объединение собственников имущества «ЖК МАХИМА»
сокращенное наименование на государственном языке – _____;
на русском языке – ОСИ «ЖК МАХИМА».

5. Объединение осуществляет свою деятельность на территории Жилого комплекса «Maxima Residence», состоящего из жилых домов, расположенных по адресу:
ул. Кабанбай батыра, д. 49 (блоки Е3, Е4)
ул. Кабанбай батыра, д. 51/78 (блоки А, Б, С)
ул. Кабанбай батыра, д. 49/1 (блоки Д1, Д2)
ул. Калдаякова, д. 76 (блоки Е1, Е2)
срок деятельности Объединения не ограничен.

6. Местонахождение Объединения: Республика Казахстан, город Алматы, Медеуский район, улица Кабанбай батыра, дом 49/1, т.п. 90, почтовый индекс 050010

Глава 2. Предмет и цели деятельности Объединения

7. Предмет деятельности Объединения:

1) управление объектами кондоминиума, финансирование их содержания;

2) обеспечение сохранности общего имущества объектов кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений;

3) представляет интересы своих членов во всех судах, государственных органах и организациях;

4) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома;

5) проверка количества и качества полученных многоквартирными жилыми домами коммунальных услуг по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам квартир, нежилых помещений оплате за них;

6) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в многоквартирных жилых домах и организация контроля за проведением ремонтных работ;

7) осуществляет иные функции, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом.

8. Целью деятельности Объединения является управление объектами кондоминиума, финансирования их содержания и обеспечения сохранности общего имущества объектов кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного жилого комплекса.

Глава 3. Права и обязанности Объединения

9. Объединение в праве:

1) распространять информацию о своей деятельности;

2) открывать счета в банках в установленном законодательством порядке;

3) иметь печать, штампы и бланки с полным наименованием организации на государственном и русском языках, а также эмблему (символику), зарегистрированную в установленном порядке;

4) иметь в собственности или в оперативном управлении обособленное имущество, а также самостоятельный баланс или смету;

5) приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права;

6) использовать средства на осуществление предусмотренных в уставе целей;

7) быть истцом и ответчиком в суде;

8) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;

9) осуществлять иные права, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

10. Объединение обязано:

1) соблюдать законодательство Республики Казахстан;

2) уплачивать налоги и другие обязательные платежи в бюджет в установленном порядке;

3) отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом (за исключением учреждений);

4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств, согласно форме ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных уполномоченным органом;

5) нести ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Глава 4. Структура Объединения

11. Органами управления Объединения являются:

1) высший орган – собрание участников Объединения;

2) исполнительный орган – председатель Объединения;

3) орган управления – совет дома;

4) контрольный орган - ревизионная комиссия.

12. Функции органов управления Объединения установлены в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

Глава 5. Собрание участников Объединения

13. Собрание участников Объединения (далее – Собрание) проводится не реже одного раза в год и созывается по инициативе Совета дома по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. О созыве, дате, повестке дня и месте проведения Собрания объявляется Советом дома не позднее, чем за десять календарных дней до его созыва по электронной почте, посредством мобильной связи или путем размещения объявления в общедоступных местах.

14. К компетенции Собрания относятся вопросы:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения, о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;

6) утверждения сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за один календарный год;

8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

9) утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

17) ликвидация Объединения;

18) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

15. Порядок проведения Собрания:

1) Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений;

2) для ведения Собрания избирается председатель из числа участников Объединения. При проведении Собрания явочным порядком в протоколе расписываются все участники Объединения, принимавшие участие в голосовании;

3) для заполнения протокола избирается секретарь из числа участников Собрания собственников квартир, нежилых помещений;

4) список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется;

5) протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами Совета дома;

6) протоколы собраний хранятся у Совета дома. Копии протоколов собрания предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения.

16. Собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома. Такое решение содержит условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера по итогам деятельности за отчетный период.

Глава 6. Председатель Объединения

17. Председатель Объединения избирается на собрании сроком на один календарный год из числа собственников квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов, входящих в Объединение. При выбытии из их числа председатель Объединения переизбирается в порядке предусмотренным настоящим Уставом. Председателем Объединения собственников имущества не может быть избрано лицо, имеющее

задолженность по оплате расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, для управления которым создано Объединение собственников имущества.

18. Председатель Объединения осуществляет следующие функции:

- 1) общее руководство деятельностью Объединения;
- 2) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;
- 3) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;
- 4) устанавливает режим работы Объединения;
- 5) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 6) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 8) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;
- 9) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 10) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 11) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 12) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 13) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 14) на основании решения Собрания заключает договор с управляющим многоквартирного жилого дома или управляющей компании по управлению объекта кондоминиума;

15) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости – инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;

16) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;

17) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;

18) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;

19) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю Объединения, в случае сложения своих полномочий, документации многоквартирного жилого дома (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);

20) вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях;

21) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;

22) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности;

23) в отношении работников объединения собственников имущества издает приказы о назначении их на должность, об их переводе и увольнении, принимает меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

24) выполнение иных функций, связанных с управлением объекта кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Глава 7. Ревизионная комиссия

19. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

20. Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

21. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

22. Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Глава 8. Совет дома

23. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений Совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений. Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в Совет дома, по возможности, избирают по одному представителю от каждого подъезда.

24. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

25. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий Совету дома;

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию;

5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

9) утверждает штатное расписание объединения собственников имущества, определяет системы оплаты труда, устанавливает размеры должностных окладов и персональных надбавок, решает вопросы премирования;

10) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

26. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором). В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей он может быть досрочно переизбран собранием из числа собственников квартир, нежилых помещений объекта кондоминиума.

27. Решение совета дома принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома.

Глава 9. Источники формирования имущества Объединения

28. Имущество Объединения составляют активы Объединения, стоимость которых отражается на его балансе.

Имущество Объединения является неделимым и не может быть распределено между собственниками квартир, нежилых помещений Объединения.

29. Имущество Объединения формируется за счет:

1) взносов участников Объединения и финансовой помощи физических и юридических лиц;

2) поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий, проводимых Объединения;

3) доходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

4) иные денежные средства и поступления, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан.

30. Ежемесячные взносы участников Объединения на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

31. Все поступившие в Объединения денежные средства, включая взносы участников Объединения, а также чистый доход от деятельности принадлежат Объединения на праве собственности и направляются на уставные цели.

32. Права Объединения по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

Глава 10. Финансовый год и отчетность

33. Финансовый год Объединения устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

Глава 11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав

34. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены только решением Собрания.

35. Изменения и дополнения в Устав Объединения вносятся, если за них проголосовало более половины от общего числа присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав Объединения, подлежат регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Глава 12. Порядок реорганизации и прекращения деятельности Объединения и использования имущества в случае ликвидации

36. Объединение может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Собрания либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан.

37. Порядок реорганизации и ликвидации Объединения регулируется Гражданским Кодексом Республики Казахстан и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

38. Имущество и средства, ликвидированного Объединения после расчетов с кредиторами, не может быть распределено между участниками Объединения и передаются на цели, указанные в настоящем Уставе.