

## ПЕРЕВОД

### УСТАВ КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА TALLINN, ASTANGU tn 60 KORTERIÜHISTU

#### 1. Общие положения.

- 1.1. Название квартирному товариществу **Tallinn, Astangu tn 60 korteriühistu** (далее “Товарищество”). Дополнительное название квартирному товариществу **Korteriühistu Astangu 60**.
- 1.2. Местонахождение Товарищества Tallinn, Naabersti linnaosa, Astangu tn 60.
- 1.3. Регистровый номер Товарищества 80151517.
- 1.4. Целью Товарищества является управление долевой собственностью квартирных собственности. В управлении Товарищества находится строение по адресу Tallinn, Astangu tn 60 и принадлежащий ему земельный участок.
- 1.5. Товарищество является частноправовым юридическим лицом. Членами Товарищества являются все собственники квартирных собственности недвижимости Astangu tn 60.
- 1.6. Товарищество невозможно преобразовать в другой вид юридического лица.
- 1.7. Начало хозяйственного года Товарищества 1 января и конец – 31 декабря.

#### 2. Права и обязанности квартирных собственников

##### 2.1. Квартирный собственник имеет право:

- 2.1.1. принимать участие и голосовать на общих собраниях квартирных собственников;
- 2.1.2. назначать для участия в общем собрании своего представителя. Участие представителя в общем собрании не отнимает у квартирному собственнику права личного участия в общем собрании;
- 2.1.3. выдвигать свою кандидатуру на избрание в правление или контролирующие органы Товарищества;
- 2.1.4. получать от правления информацию о деятельности товарищества и знакомиться с документами товарищества;
- 2.1.5. инициировать созыв общего собрания в порядке, предусмотренном законом и уставом Товарищества;
- 2.1.6. получать на руки протокол общего собрания или копию его части;
- 2.1.7. получать протокол правления или копию его части;
- 2.1.8. требовать внесения в протокол особого мнения в отношении решений общего собрания;
- 2.1.9. использовать прочие права, исходящие из закона и устава квартирному товарищества.

##### 2.2. Собственник квартиры обязан:

2.2.1. исполнять настоящий устав, решения товарищества и предписания правления;

2.2.2. соблюдать исходящие из утвержденных правовых актов требования пожарной безопасности, сортировки и вывоза отходов, а также требования, предъявляемые к строительству.

Требовать исполнения соответствующих требований и от других лиц, пользующихся квартирной собственностью;

2.2.3. содержать предмет особой собственности (пространственно ограниченное жилое или нежилое помещение) в порядке и при использовании него и предмета долевой собственности воздерживаться от деятельности, действие которой на других квартирных собственников превышает воздействия, возникающие от обычного использования собственности;

2.2.4. позволять использовать предмет особой собственности другим лицам, если это необходимо для проверки и/или содержания предмета долевой собственности в порядке;

2.2.5. обеспечить члену правления и/или приглашенному товариществом специалисту доступ в квартиру для проверки и/или устранения неполадок технических систем;

2.2.6. компенсировать ущерб, причиненный товариществу на основаниях, предусмотренных законом;

2.2.7. незамедлительно извещать правление товарищества о выявленных аварийных ситуациях (например, протечка воды или авария в электросистеме);

2.2.8. сообщать правлению товарищества данные о своих существующих средствах связи (телефон, адрес электронной почты и т.д.), а при их изменениях незамедлительно извещать об этом правление товарищества;

2.2.9. оплачивать регулярно, раз в месяц, к утверждённому правлением сроку, на счет товарищества указанные в счетах товарищества виды хозяйственных затрат. За основу расчета берутся:

**общая электроэнергия** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**общая вода** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**вода и канализация** – на основании показаний, предоставленных членом товарищества. В случае непредоставления показаний затраты начисляются следующим образом: Взыскивать ежемесячно с владельцев квартир, не подавших показания водомеров 2 месяца и больше, без какого либо письменного извещения о невозможности предоставить показания, сумму равную общей стоимости 5 м<sup>3</sup> холодной и 5 м<sup>3</sup> горячей воды (без дальнейшего перерасчета).

**вывоз мусора** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**ремонтный фонд** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**затраты на обслуживание дома** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**затраты на управление домом** - в соответствии с размером части долевой собственности;

**страховка** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**отопление** – в соответствии с размером части долевой собственности;

**теплотенергия для подогрева воды** – в соответствии с действующими тарифами.

2.3. При задержке оплаты хозяйственных затрат, правление товарищества может потребовать уплаты пени в размере и порядке, установленном законом. Правление может отказаться от требования по пени при наличии уважительной причины, повлекшей за собой задержку оплаты.

2.4. При отчуждении квартирной собственности права и обязанности квартирного собственника переходят приобретателю с момента перехода собственности. При отчуждении квартирной собственности, за исключением её отчуждения в исполнительном и банкротном производстве, её приобретатель несёт ответственность перед квартирным товариществом в качестве поручителя за ставшие востребуемыми обязательства, исходящие из квартирной собственности отчуждателя. Ответственность приобретателя ограничена стоимостью квартирной собственности.

### **3. Управление Товариществом**

3.1 Руководящими органами Товарищества являются общее собрание и правление.

3.2 В компетенцию общего собрания входит:

3.2.1 изменение устава;

3.2.2 выбор, продление полномочий и отзыв членов правления;

3.2.3. утверждение размера вознаграждения, выплачиваемого члену правления и порядка его выплаты;

3.2.4. при отзыве члена или членов правления установление порядка передачи документов и имущества товарищества. В случае, если общее собрание своим решением не назначает порядок передачи имущества и документов, то члены правления, которые отзываются, обязаны передать документацию и имущество не позднее 14 календарных дней со дня их отзыва. Передача документации и имущества оформляется актом (один экземпляр остается у передающей, а второй – у принимающей стороны);

3.2.5. принятие решения: а) о совершении сделки с членом правления, определение условий сделки и назначение представителя товарищества в этой сделке; в) принятие решений относительно ведения юридического спора и назначение представителя товарищества в этом споре;

3.2.6. утверждение хозяйственной программы и отчета за хозяйственный год;

3.2.7. осуществление надзора за деятельностью правления. Для исполнения этой задачи общее собрание может назначать лицо/лиц, осуществляющих проверку;

3.2.8. установление величины резервного капитала;

3.2.9. принятие решения о взятии займа;

3.2.10. утверждение обязательных хозяйственных затрат, подлежащих оплате квартирными собственниками;

3.2.11. утверждение действий, необходимых для модернизации предмета долевой собственности;

3.2.12. принятие решения о принудительном отчуждении квартирной собственности на основании и в порядке, предусмотренном в законе о квартирной собственности и квартирных товариществах.

3.3. Созыв общего собрания

3.3.1. Общее собрание созывается правлением. Правление определяет повестку дня собрания.

3.3.2. Правление должно созывать общее собрание не реже, чем один раз в год, а также в случаях, когда этого требуют интересы товарищества.

3.3.3. Правление должно созывать общее собрание, если этого требуют в письменной форме и с указанием причины не менее 1/10 членов квартирного товарищества. Правление созывает общее собрание в течение 7 календарных дней с момента получения соответствующего заявления. Если правление не созывает общее собрание по требованию собственников, то ходатайствующие могут созвать общее собрание сами в том же порядке, что и правление.

3.3.4. О созыве общего собрания (в том числе и о созыве повторного собрания) следует уведомлять не позднее, чем за 7 календарных дней. Приглашение на собрание вывешивается на инфостендах товарищества. Собственникам, предоставившим товариществу адрес своей электронной почты, приглашение высылается на этот электронный адрес.

3.3.5. В извещении о созыве общего собрания указываются время и место проведения общего собрания, а также повестка дня общего собрания. В случае созыва повторного собрания, в приглашении должна быть также указано, что повторное общее собрание является правомочным независимо от числа участников.

3.3.6. Если на повестке дня общего собрания квартирных собственников стоит изменение устава, утверждение хозяйственной программы или утверждение годового хозяйственного отчёта, то в извещении об общем собрании следует указать место, где возможно ознакомиться с уставом или с проектом хозяйственной программы, или с годовым хозяйственным отчётом, а также порядок ознакомления с этими документами. Если квартирный собственник сообщил квартирному товариществу свой адрес электронной почты, то извещение об общем собрании квартирных собственников и названные в этом пункте документы следует отправить собственнику на этот электронный адрес.

#### 3.4. Проведение общего собрания

3.4.1. Круг квартирных собственников, правомочных принимать участие в общем собрании квартирных собственников, определяется в день общего собрания, до начала общего собрания.

В общем собрании может участвовать квартирный собственник сам или его представитель, наличие права представительства которого, подтверждено простой письменной доверенностью. Доверенности представителей или их копии прилагаются к протоколу общего собрания. Одно лицо может представлять на общем собрании максимально трех квартирных собственников.

3.4.2. Общее собрание квартирных собственников правомочно принимать решения, если участвующим в собрании квартирными собственниками принадлежит свыше половины голосов от общего числа голосов членов товарищества. Если на общем собрании отсутствует необходимый кворум, созывается повторное общее собрание с той же повесткой дня. Извещение о созыве повторного общего собрания отправляется в течение десяти (10) дней с момента проведения общего собрания, оказавшегося неправомочным, но не ранее чем через два (2) дня. Повторное собрание является правомочным независимо от числа участников.

3.4.3. На собрании составляется список участвующих в нем членов товарищества, в который вносятся имена участвующих в собрании членов, число голосов, способ участия, также имя представителя собственника. Список участников собрания

подписывает ведущий собрания и протоколист, а также каждый, физически присутствующий на собрании член товарищества или его представитель.

3.4.4. Если собрание не правомочно из-за отсутствия необходимого количества голосов членом товарищества, то инициатор созыва собрания сообщает об этом присутствующим членам товарищества. Относительно неправомочного собрания составляется протокол. В протоколе указывается объявленное время и место проведения собрания, повестка дня, ссылка на отсутствие кворума, количество присутствующих участников собрания. Протокол составляет и подписывает лицо, созвавшее собрание (например, член правления). Неотъемлемой частью протокола является список участников общего собрания, в который внесены имена участвующих в собрании собственников, число голосов, способ участия, также имя представителя собственника. Список подписывает лицо, созвавшее собрание, а также участвующие в собрании члены или их представители.

3.4.5. На общем собрании каждая квартирная собственность даёт один голос. Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам совместно, то эти лица могут осуществлять связанные с квартирной собственностью права совместно или через назначенного ими представителя. Представителем может являться также один из совместных собственников.

3.4.6. Квартирный собственник не имеет права голоса в случае, если принимается решение об освобождении его от обязательства или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя квартирному товариществу в такой сделке или правовом споре или в вопросах, касающихся проверки или оценки деятельности квартирника или его представителя в качестве члена правления, или если относительно квартирника действует решение об отчуждении квартирной собственности на основании статьи 32 закона о квартирной собственности и квартирных товариществ. При назначении представительства, голос этого члена не учитываются.

3.4.7. Общее собрание протоколируется. В протокол вносятся время и место проведения общего собрания, количество членом, повестка дня общего собрания, результаты голосования и принятые решения, а также иные обстоятельства, имеющие значение на общем собрании. В протокол также заносится, по требованию члена, оставшегося при особом мнении в отношении решения общего собрания, содержание его особого мнения. Протокол подписывается председателем и протоколистом общего собрания. Особое мнение подписывается представившим его лицом. Неотъемлемым приложением к протоколу является копия списка участвовавших в общем собрании лиц, особых мнений и представленных общему собранию письменных предложений и заявлений.

### 3.5. Принятие решений

3.5.1. Решения общего собрания по вопросам обычного управления принимаются большинством голосов.

3.5.2. Решение об изменении устава считается принятым, если за него проголосовали более 2/3 участвовавших в общем собрании собственников или их представителей.

3.5.3. При выборах (например, члена правления, члена ревизионной комиссии) избранным общим собранием считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов. При распределении голосов поровну проводится жеребьевка.

3.5.4. Решения по модернизации предмета долевой собственности и взятию займа считается принятым, если за него отдано свыше половины от всех голосов тех квартирных собственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности.

3.5.5. Вопрос, предварительно не включенный в повестку дня общего собрания, может быть включен в нее, если в общем собрании участвуют все квартирные собственники или с согласия не менее 9/10 присутствующих на общем собрании собственников, если в общем собрании участвует более половины собственников.

3.5.6. Без предварительного внесения в повестку дня, общее собрание может принять решение о созыве следующего собрания, а также решения по заявлениям, касающимся связанных с повесткой дня организационных вопросов, и порядка проведения собрания, на общем собрании также могут обсуждаться без вынесения решения другие вопросы.

3.5.7. Решение общего собрания вступает в силу с момента его принятия. Принятое на собрании изменение устава вступает в силу с момента внесения измененного устава в регистр.

### 3.6. Принятие решения без созыва собрания

3.6.1. Квартирные собственники имеют право принимать решения без созыва общего собрания квартирных собственников.

3.6.2. Правление направляет проект решения в письменной воспроизводимой форме всем собственникам квартир, с указанием срока, в течение которого собственник квартиры должен представить свое мнение по этому вопросу также в письменной воспроизводимой форме. Срок, предоставляемый собственникам квартир для предоставления мнения, должен составлять не менее семи (7) дней.

3.6.3. При принятии решений учитываются требования кворума общего собрания, т. е. число голосов собственников квартир, представивших свою позицию по проекту решения, должно составлять более половины от общего числа всех голосов собственников квартир. Решение принимается, если за него подано более половины голосов собственников квартир, представивших позицию по проекту решения.

3.6.4. Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его квартирным собственникам. В протокол о голосовании вносятся: название и местонахождение квартирного товарищества; имя протоколиста; принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе имена квартирных собственников, голосовавших за решение; по требованию квартирного собственника, имеющего особое мнение в отношении решения – содержание его особого мнения; иные обстоятельства, имеющие существенное значение в отношении голосования. Копии представленных собственниками мнений являются неотъемлемой частью протокола голосования.

### 3.7. Правление

3.7.1. Правление – это руководящий орган квартирного товарищества, который представляет и руководит квартирным товариществом. В правление входит от одного до пяти членов, которые избираются на два года.

3.7.2. Решение о продлении срока должностных полномочий члена правления не может быть принято ранее, чем за один год до истечения планируемого срока пребывания в должности. Решение о продлении срока пребывания в должности, уже внесенного в регистр члена правления, необходимо незамедлительно представить держателю регистра.

3.7.3. Правление организывает уставную деятельность товарищества в соответствии с решениями общих собраний.

3.7.4. Организует бухгалтерский учет товарищества.

3.7.5. Ведет учет имущества товарищества и использует денежные средства в соответствии с решениями товарищества.

3.7.6. При необходимости, делает предписания собственникам по вопросам, связанным с делами товарищества.

3.7.7. При необходимости предъявляет требования против собственников в судебном порядке. При предъявлении требований правление имеет право использовать правовые услуги.

3.7.8. Заключает от имени товарищества договоры и контролирует их исполнение.

3.7.9. Предоставляет членам товарищества информацию по всем вопросам, связанным с деятельностью товарищества.

3.7.10. Составляет проект хозяйственной программы и годовой хозяйственный отчет и представляет их общему собранию.

3.7.11. Правление может принимать решения, если в собрании правления участвует более половины членов правления.

3.7.12. Решения правления принимаются простым большинством голосов.

3.7.13. Собрания правления протоколируются. В протокол вносятся время и место проведения собрания правления, повестка дня, результаты голосования и принятые решения. В протокол также заносится, по требованию члена правления, оставшегося при особом мнении в отношении принятого решения, содержание его особого мнения. Протокол подписывают ведущий собрания и протоколист.

#### **4. Право на получение информации**

4.1. Квартирный собственник имеет право на получение от правления информации относительно деятельности квартирного товарищества и на ознакомление с документами квартирного товарищества. Правление может отказаться от предоставления информации и от представления документов, если есть основание предполагать, что это может причинить существенный ущерб другому квартирному собственнику или оправданным интересам третьего лица. Правление принимает взвешенное решение по каждому конкретному случаю.

4.2. На запрос собственника отвечают при первой возможности, но не позднее, чем в течение двадцати одного (21) календарного дня. В случае особой необходимости, учитывая сложность вопроса или сложности с ответом (напр. ответ предполагает привлечения какого-либо эксперта), правление извещает о продлении срока ответа и обоснование продления.

4.3. Собственник квартиры, в случае, если правление отказывается от предоставления информации или от предоставления возможности ознакомления с документами, может потребовать, чтобы решение о правомерности его требования

принималось на общем собрании или, в соответствии с требованиями, предусмотренными законом о квартирной собственности и квартирных товариществ, представить соответствующее заявление в суд.

## **5. Имущество товарищества и отчет за хозяйственный год**

5.1. Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, величина которого должна составлять по меньшей мере одну двенадцатую от предполагаемых годовых расходов квартирного товарищества. Решение о величине резервного капитала принимает общее собрание квартирных собственников.

5.2. К составлению годового хозяйственного отчета, его представлению и утверждению применяются положения частей закона о некоммерческих объединениях относительно годового хозяйственного отчёта некоммерческого объединения с особенностями, установленными в законе о квартирной собственности и квартирных товариществах.

5.3. Решение об утверждении отчета за хозяйственный год принимает общее собрание. Утверждённый годовой хозяйственный отчёт представляется в реестр квартирных товариществ в течение шести месяцев с момента окончания хозяйственного года.

## **6. Надзор**

6.1 Общее собрание осуществляет надзор за деятельностью правления. Для этой цели общее собрание может назначить ревизора или аудитора.

6.2 Ревизором или аудитором не может быть член правления или бухгалтер товарищества.

6.3 Лицо, проводящее ревизию, имеет право проверять имущество товарищества, договоры, протоколы собраний, расчетные счета, бухгалтерские документы и требовать от правления объяснений и другой помощи, в которой он может нуждаться при выполнении своих обязанностей.

6.4. Лицо, проводящее ревизию имеет право участвовать в собраниях правления и общих собраниях квартирных собственников.

6.5. По результатам ревизии составляется отчет, который представляется общему собранию.

Настоящий устав утвержден решением общего собрания 02.06.2021.