

«УТВЕРЖДЕНО»

Учредительным собранием

Объединения собственников имущества
многоквартирного жилого

дома _____, г. _____

протокол № 1 от « ____ » ____ 20 ____ г.

УСТАВ

**Объединения собственников имущества
многоквартирного жилого дома по адресу: _____**

1. Общие положения

1.1. Настоящий устав объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома _____ (далее – ОСИ), расположенного по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О жилищных отношениях», «О некоммерческих организациях» и утвержден решением от _____ года (протокол № 1) учредительного собрания о создании ОСИ, расположенного по адресу: _____ (юридический адрес).

1.2. ОСИ создано в результате объединения собственников квартир, нежилых помещений и является юридическим лицом – организацией, которая имеет на праве собственности обособленное имущество и отвечает этим имуществом по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, и обязанности, быть истцом и ответчиком в суде и не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение дохода, и не распределяющая чистый доход между участниками.

1.3. В многоквартирном жилом доме по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – МЖД) создается только один ОСИ.

1.4. Полное наименование на государственном языке – «_____ көппәтерлі тұрғын үй-жайларының мүлік иелерінің бірлестігі» *Мүлік иелерінің бірлестігі*, сокращенное наименование на государственном языке «КТҮ МИБ _____».

Полное наименование на русском языке – *Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома _____*, сокращенное наименование на русском языке «*ОСИ МЖД _____ (адрес дома)*».

1.5. ОСИ осуществляет свою деятельность на территории г. _____, срок деятельности ОСИ не ограничен.

1.6. Местонахождение постоянно действующего руководящего органа ОСИ: *индекс _____, Республика Казахстан, адрес.*

2. Предмет и цели деятельности ОСИ

2.1. ОСИ осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан «О некоммерческих организациях», «О жилищных отношениях», «О защите прав потребителей» и настоящим Уставом на принципах равноправия их участников, самоуправления, законности, отчетности и гласности деятельности.

2.2. Основной целью деятельности ОСИ является управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений.

2.3. Предмет деятельности ОСИ:

1) управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений;

2) защита прав и законных интересов собственников квартир, нежилых помещений, как потребителей жилищных и коммунальных услуг, в отношениях с управляющей, энергоснабжающими и обслуживающими организациями;

3) организация и консолидация собственников квартир, нежилых помещений по обеспечению сохранности общедомового имущества и своевременному внесению взносов на его содержание;

4) претензионно-исковая работа по защите прав и законных интересов собственников квартир, нежилых помещений, а также представительство их прав и законных интересов во всех государственных и негосударственных организациях, судебных органах всех инстанций;

5) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и эксплуатации МЖД;

б) заключение договоров с управляющей компанией/управляющим и поставщиками коммунальных услуг по общедомовым нуждам;

7) проверка количества и качества полученных МЖД коммунальных услуг: электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам квартир, нежилых помещений оплате за них;

8) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в МЖД и организация контроля за проведением ремонтных работ.

2.4. Отдельные виды деятельности, подлежащие лицензированию в соответствии с действующим законодательством, ОСИ вправе осуществлять только при наличии лицензии, полученной в установленном порядке.

3. Права и обязанности ОСИ

3.1. ОСИ приобретает права и принимает на себя обязанности через свои руководящие органы, действующие в пределах полномочий, предоставленных Уставом и законодательством Республики Казахстан.

3.2. Для осуществления уставных целей ОСИ в установленном законодательством Республики Казахстан порядке имеет право:

1) распространять информацию о своей деятельности;

2) представлять и защищать права и законные интересы своих участников в судах и других государственных органах, иных общественных объединениях;

3) осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению Уставных целей.

4) осуществлять иные полномочия, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

3.3. ОСИ обязано:

1) соблюдать законодательство Республики Казахстан, а также настоящий Устав;

- 2) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;
- 3) информировать регистрирующий орган об изменениях местонахождения постоянно действующего руководящего органа и данных о руководителях в объеме сведений, включаемых в Национальный реестр бизнес-идентификационных номеров;
- 4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств.

4. Структура, порядок формирования и компетенция органов ОСИ

4.1. Органами ОСИ являются:

- 1) высший орган – Собрание участников ОСИ;
- 2) исполнительный орган – Председатель ОСИ или наемный управляющий;
- 3) контрольный орган – Совет дома.

4.2. ОСИ не имеет филиалов и представительств.

5. Собрание участников ОСИ

5.1. Высшим органом ОСИ является собрание его участников (далее – Собрание). Собрание созывается Советом дома не реже одного раза в год. О созыве, дате, повестке дня и месте проведения Собрания объявляется Советом дома не позднее, чем за десять дней до его созыва.

5.2. К исключительной компетенции Собрания относятся вопросы:

- 1) принятие правил и положений;
- 2) избрание исполнительного органа ОСИ, Совета дома, решение о выплате им вознаграждений;
- 3) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума и размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также внесение в них изменений и дополнений;
- 4) утверждение ежегодного отчета об исполнении сметы доходов и расходов ОСИ;
- 5) решение вопроса выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности, а также о заключении договора на управление и оказание сервисных услуг;
- 6) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации), утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы дополнительных взносов при недостаточности накопленных денег на сберегательном счете;
- 7) расходования денег, накопленных на накопительных сберегательных счетах, открытых на квартиры, нежилые помещения объекта кондоминиума для капитального ремонта, а также принятия решения о получении

жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, при недостаточности накопленных средств;

8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

9) ликвидация ОСИ.

Собрание может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности ОСИ.

5.3. Порядок проведения Собраний:

Собрание проводится не реже одного раза в год. Внеочередное Собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов участников ОСИ.

О предстоящем Собрании участники ОСИ должны быть уведомлены не менее чем за десять дней под роспись, по электронной почте или посредством мобильной связи.

Собрание правомочно при участии в нём собственников квартир, нежилых помещений, владеющих не менее чем пятидесятью процентами площадей квартир, нежилых помещений МЖД от общей площади всех квартир и нежилых помещений МЖД.

О проведении Собраний участники ОСИ уведомляются органом управления объектом кондоминиума или инициаторами проведения Собраний не менее чем за десять календарных дней индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах.

Все решения принимаются открытым голосованием, и любой участник ОСИ имеет право знать, как проголосовали другие участники.

Для ведения Собраний избирается председатель из числа участников ОСИ. При проведении Собраний явочным порядком в протоколе расписываются все участники ОСИ, принимавшие участие в голосовании.

Решения Собраний принимаются простым большинством голосов участников ОСИ, участвующих в голосовании. Подсчёт голосов производится в соответствии с пунктом 3 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

6. Председатель ОСИ

6.1. Председатель ОСИ избирается из числа собственников квартир, нежилых помещений данного МЖД сроком на один календарный год. При выбытии из их числа председатель ОСИ переизбирается в установленном порядке.

6.2. Председатель ОСИ:

- 1) осуществляет общее руководство деятельностью ОСИ;
- 2) осуществляет свою деятельность на основании решения Собраний;
- 3) организует работу ОСИ на выполнение поставленных перед ним задач;
- 4) организует финансово-хозяйственную деятельность ОСИ;

- 5) устанавливает режим работы ОСИ;
- 6) организует проведение Собрания;
- 7) открывает текущий и сберегательный счета на ОСИ в банках второго уровня;
- 8) на основании решения Собрания заключает договор с управляющим/управляющей компанией по управлению и содержанию общего имущества МЖД;
- 9) организует осмотр технического состояния конструкций и инженерного оборудования МЖД до заключения договора управления и обслуживания совместно с представителями потенциальной управляющей организации, а также участвует в ежегодном плановом осмотре управляющей компании/управляющим технического состояния конструкций и инженерного оборудования МЖД в процессе эксплуатации;
- 10) по итогам осмотра совместно с управляющей компанией/управляющим составляет проект сметы расходов на содержание общего имущества МЖД для рассмотрения на Собрании;
- 11) обеспечивает неукоснительное исполнение договорных обязательств с управляющей организацией;
- 12) заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по коммунальным услугам на общедомовые нужды;
- 13) утверждает отчет управляющей компании/управляющего;
- 14) заключает договоры о передаче в аренду общего имущества ограниченного пользования объекта кондоминиума, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды МЖД;
- 15) рассматривает жалобы и обращения участников ОСИ и организует их оперативное решение, в случае необходимости – инициирует оперативную постановку данных вопросов перед управляющей организацией;
- 16) организует ведение разъяснительной работы участниками ОСИ;
- 17) организует мониторинг и ведение реестра участников ОСИ;
- 18) организует соблюдение участниками ОСИ Правил содержания общего имущества;
- 19) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности ОСИ;
- 20) представляет интересы ОСИ в государственных и общественных организациях, а также иных юридических лицах, заключает от имени ОСИ договоры и соглашения;
- 21) представляет Собранию отчет о своей деятельности, несет ответственность перед ОСИ за результаты финансово-хозяйственной деятельности ОСИ;
- 22) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю ОСИ в случае сложения своих полномочий документации МЖД (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);
- 23) осуществляет иные полномочия и функции в интересах МЖД.

6.3. Собрание при избрании органа управления ОСИ, при отсутствии желающих из числа участников ОСИ может принять решение о заключении

трудового договора на исполнение обязанностей Председателя ОСИ с наёмным физическим лицом – управляющим МЖД.

В таком случае, на управляющего МЖД возлагаются полномочия, предусмотренные пунктом 6.2. настоящего Устава.

7. Совет дома

7.1.Собрание при избрании органа управления ОСИ, одновременно избирает из числа собственников квартир, нежилых помещений Совет дома, осуществляющий контрольно-надзорные функции за финансово-хозяйственной деятельностью ОСИ в составе не менее трёх человек. Если в МЖД более трёх подъездов, то в Совет дома избирают по одному представителю от каждого подъезда.

7.2.Совет дома:

- 1) контролирует деятельность органа управления ОСИ;
- 2) осуществляет контроль за качеством всех видов оказываемых услуг и (или) выполняемых работ для объекта кондоминиума;
- 3) выносит на Собрание предложения об управлении, содержании и эксплуатации общего имущества в объекте кондоминиума.

3. Собрание в объекте кондоминиума вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

4. Совет дома избирается сроком на три года. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей он может быть досрочно переизбран собранием из числа собственников квартир, нежилых помещений.

8. Участники ОСИ

8.1. Участники ОСИ — это граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства, являющиеся собственниками квартир, нежилых помещений, или их доверенные лица из числа жителей МЖД, совместно проживающие и зарегистрированные по адресу собственника квартиры. Данные лица становятся участником ОСИ на основании неотделимого права доли собственников квартир, нежилых помещений в общем имуществе с обязательным занесением данных в реестр собственников квартир, нежилых помещений.

8.2.Участие в ОСИ утрачивается при прекращении права частной собственности на квартиру, нежилое помещение в данном МЖД, что также в обязательном порядке регистрируется Председателем ОСИ в реестре собственников квартир, нежилых помещений МЖД.

8.3.Участники ОСИ имеют право:

- 1) избирать и быть избранными в органы ОСИ;
- 2) вносить предложения по вопросам, относящимся к деятельности ОСИ, на рассмотрение руководящих органов ОСИ;
- 3) получать информацию, активно содействовать решению стоящих перед ОСИ задач;

4) получать жилищно-коммунальные услуги по заключенным ОСИ договорам;

5) получать помощь ОСИ по представлению и защите прав и законных интересов в судах и других государственных органах.

8.4. Участники ОСИ обязаны:

1) участвовать в деятельности ОСИ, соблюдать настоящий Устав;

2) принимать участие в мероприятиях ОСИ;

3) своевременно вносить ежемесячные взносы на управление и содержание МЖД;

4) соблюдать чистоту и сохранность общедомового имущества и придомового земельного участка, соблюдать общественный порядок, уважать соседей;

5) не допускать действий, наносящих ОСИ моральный и материальный ущерб;

6) выполнять решения органов ОСИ.

8.5. Участники ОСИ не отвечают по обязательствам ОСИ, равно как и ОСИ не отвечает по обязательствам своих участников.

9. Источники формирования имущества ОСИ

9.1. Имущество ОСИ составляют: материальные ценности и финансовые ресурсы, находящиеся на балансе, а также иное имущество, необходимое для обеспечения деятельности, предусмотренной настоящим Уставом.

9.2. Источниками формирования имущества ОСИ являются:

1) взносы участников ОСИ и пожертвования различных физических и юридических лиц;

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

3) финансовая помощь в виде грантов;

4) доходы, связанные с управлением, содержанием и эксплуатацией общего имущества МЖД;

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

9.3. Ежемесячные взносы участников ОСИ на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

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

9.5. При необходимости, в случае наличия такой возможности, за счет поступивших средств и взносов, а также полученного чистого дохода создаются необходимые для деятельности экономические фонды ОСИ.

9.6. Права ОСИ по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

10. Финансовый год и отчетность

10.1. Финансовый год ОСИ устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав

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

11.2. Изменения и дополнения в Устав ОСИ считаются внесенными, если за них проголосовало 2/3 участников ОСИ, присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав ОСИ, подлежат регистрации в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

12. Условия реорганизации и прекращения деятельности ОСИ

12.1. Реорганизация ОСИ (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) производится по решению Собрания в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством Республики Казахстан.

12.2. Ликвидация ОСИ производится по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

13. Порядок использования имущества в случае ликвидации ОСИ

13.1. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ОСИ не может быть распределено между участниками ОСИ и направляется на цели, указанные в учредительных документах.

**Председатель
ОСИ**

ФИО