

УТВЕРЖДЕН  
решением собрания собственников  
квартир  
в доме № 97 по ул. Гоголя г. Сарапул  
"26" июля 1999г.



*Галеев*

## УСТАВ

товарищества собственников жилья  
"Юбилейный 11"

г. Сарапул  
Российская Федерация  
Удмуртская Республика  
1999г.

## 1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья "Юбилейный 11" является объединением домовладельцев жилья, именуемое в дальнейшем Товарищество.

1.2 Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", Гражданским Кодексом РФ, Законом РФ "Об основах федеральной жилищной политики", иными законодательными актами Российской Федерации и Уставом Товарищества.

1.3 Предметом деятельности Товарищества является:

- обеспечение управления и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан путем привлечения к содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг физических и юридических лиц, осуществляющих указанную деятельность.

1.4 Товарищество создается без ограничения сроков деятельности.

1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетные и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом (в имущество Товарищества не входит имущество собственников квартир, в том числе общее неделимое имущество). Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.7 Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "Юбилейный 11"

1.8 Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Гоголя, дом № 97.

## 2. Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества.

2.1 Члены Товарищества владеют на праве частной, муниципальной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами) и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, в жилом доме, расположенном по адресу г. Сарапул, ул. Гоголя, 97 одновременно являясь собственниками другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с вышеуказанным домом.

2.2 Установление границ помещений (в дальнейшем по тексту помещения), находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

- помещение, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного помещения, при условии, что материал стен, пола и потолка за исключением отделочного материала является объектом общего пользования членов Товарищества;

- двери и окна помещений, выходящие на объекты общего пользования членов товарищества, являются частью помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в границах помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью помещения.

2.3 К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав помещений дома;

- крыша, чердак, технические этажи, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие помещения, и все стены и конструкции, отделяющие помещения от холлов, коридоров и лестниц;

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимые или повышающее удобство проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из здания;

- придомовая территория, в границах отведенного земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.);

- электрические провода и столбы, расположенные на земельном участке.

2.4 Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу.

Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

2.5 Судьба отчужденной доли в общей собственности каждого члена Товарищества следует судьбе права члена Товарищества на помещение.

Член Товарищества не имеет права отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности помещения.

2.6 Общее собрание членов Товарищества может принять решение о закреплении отдельных объектов общей собственности исключительно за одним из членов или группой членов Товарищества.

2.7 Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение помещениями и объектами общей собственности:

2.7.1. Жилое помещение не может использоваться под помещение, использование которого препятствует безопасному и комфортабельному проживанию других членов Товарищества.

2.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему целевому назначению.

Целевое назначение нежилого помещения может быть изменено в порядке установленном действующим законодательством с предварительного согласия Общего собрания членов Товарищества.

2.7.3 Член Товарищества должен подчиняться ограничениям на использование помещения, которые установлены нормативными документами, предъявляемыми к данному виду собственности.

2.8 Член Товарищества независимо от расы, национальности, возраста или гражданства не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения помещением за исключением ограничений, установленных Законом и настоящим Уставом.

### 3. Членство в Товариществе

3.1 Членами Товарищества являются домовладельцы/ физические и юридические лица/ - собственники помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Саратова, ул. Гоголя, 97

3.2 Членство в Товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации Товарищества.

3.3 После организации Товарищества все лица, приобретающие помещение в кондоминиуме, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

3.4 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

3.5 С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в кондоминиуме в связи: со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в Товариществе прекращается.

3.6 Член Товарищества вправе с учетом требований Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и распоряжения в установленных законом пределах.

### 4. Права и обязанности членов Товарищества

4.1 Член Товарищества имеет право:

4.1.1. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

4.1.2. Сдавать, как собственник помещений, эти помещения в наем или в аренду в порядке установленном законодательством.

4.1.3. Входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности помещение. Выше указанное право непосредственно связано с правом собственности на помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членами.

4.1.4. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и, через своего представителя.

4.1.5. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

4.1.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

4.1.7. Передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменения и дополнения в Устав Товарищества.

В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором помещения ответственность перед Товариществом несет собственник помещения.

- 4.1.8. На возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества.
- 4.1.9. Производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности помещения, если они не нарушают структурной целостности и надежности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций.
- 4.1.10. Получать данные о деятельности Товарищества, состояния его имущества и произведенных расходов.
- 4.1.11. Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

## 4.2 Член Товарищества обязан:

- 4.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
- 4.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 4.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей площади помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.
- 4.2.4. Содержать, находящиеся в его собственности, помещение в надлежащем состоянии и осуществлять ремонт помещения за свой счет.
- 4.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 4.2.6. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества, без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества.
- 4.2.7. Обеспечить доступ к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.  
Ущерб, который в этом случае может понести член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества.
- 4.2.8. Выполнять положения Внутренних правил Товарищества.
- 4.2.9. Использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решениями общего собрания членов Товарищества, принятого в рамках полномочий собрания.
- 4.2.10. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставлять покупателю в дополнении к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

## 5. Права Товарищества

- 5.1. Товарищество имеет право:
  - 5.1.1. Заключать договора на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.
  - 5.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.
  - 5.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом цели.
  - 5.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.
  - 5.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

- 9  
9  
9  
9  
9  
1  
1  
1  
1  
1  
1  
1
- 5.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренным законодательством.
  - 5.1.7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
  - 5.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и представляющим услуги.
  - 5.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудования, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.
  - 5.1.10. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, предъявлять к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.
  - 5.1.11. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в порядке установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.
  - 5.2. В случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:
    - 5.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.
    - 5.2.2. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества.
    - 5.2.3. Получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства в возведении хозяйственных и иных построек, в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройки, для их дальнейшей эксплуатации.
    - 5.2.4. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

## 6. Обязанности Товарищества.

Товарищество обязано:

- 6.1. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона «О товариществах собственников жилья», иных законодательных и правовых актах, настоящего Устава.
- 6.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства.
- 6.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 6.4. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.
- 6.5. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих их реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.
- 6.6. В случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

## 7. Органы управления и контроля Товарищества.

7.1. Органами управления Товарищества являются:  
общее собрание членов Товарищества;  
Правление Товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящейся в его собственности помещений, исходя из соотношений 10 кв. м. общей площади - один голос. Округление до одного голоса производится от 5 до 10 кв. м. общей площади.

■ В случаях приобретения в государственную и/или муниципальную собственность более 30 % общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома.

соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления имеет не более 30% от общего числа голосов в Товариществе.

- Общая площадь жилых и не жилых помещений, находящихся в собственности всех членов Товарищества, делится на 10 для определения общего числа голосов членов Товарищества;
- 30% голосов от общего числа голосов членов Товарищества принадлежит Администрации г. Сарапула. Полученная сумма голосов принимается за 100.
- Общая площадь жилых и не жилых помещений, находящихся в собственности (за исключением муниципальной), делится на 10 с тем, чтобы определить общее кол-во голосов, не принадлежащих Администрации г. Сарапула. К этому количеству добавляется 30% голосов, принадлежащих Администрации г. Сарапула. Полученная сумма голосов принимается за 100.
- В случае появления новых собственников жилых и / или нежилых помещений в результате приватизации квартир или нежилых помещений происходит перерасчет числа членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

7.3 Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно по итогам финансового года, не позднее 60 дней после окончания года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по требованию Правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих 10% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии.

7.4 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества - по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Товарищества могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества. 7.5 Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на нем членов Товарищества может быть перенесено на любой срок. В данном случае дополнительного извещения членов Товарищества о дате и повестке дня общего собрания не требуется.

7.6 Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества.

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Товарищества. Правление Товарищества назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества, о чем членам Товарищества направляется дополнительная информация.

Вновь назначаемое общее собрание членов Товарищества созывается не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента, не состоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

7.7 Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

7.7.1 Подсчет числа голосов, принадлежащих присутствующим на общем собрании членам Товарищества и определении кворума.

7.7.2 Оглашение решений, принятых предыдущим общим собранием членов Товарищества.

7.7.3 Выборы счетной комиссии по проведению голосования в случае необходимости.

7.7.4 Выборы членов Правления Товарищества, в случае необходимости.

7.7.5 Утверждение бюджета, в случае необходимости.

7.7.6 Вопросы повестки дня с принятием, в случае необходимости, соответствующих решений.

7.8 Если на общем собрании членов Товарищества присутствует один из собственников помещения, то он вправе подать голос от имени остальных собственников данного помещения.

Если на общем собрании членов Товарищества присутствует более двух собственников одного помещения, то они принимают участие в голосовании с общего согласия всех собственников, присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Согласно большинства собственников помещения по вопросу голосования следует считать достигнутым в том случае, если любой из собственников указанных помещений принимает участие в голосовании и при этом никто из других собственников, присутствующих на общем собрании членов Товарищества, не возражает.

В случае если согласие собственников помещения не достигнуто до окончания голосования по проекту решения, голос собственников этого помещения не засчитывается при подсчете голосов.

Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляется лицом, уполномоченным представлять его интересы.

7.9 Член Товарищества вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на дату проведения общего собрания членов Товарищества (оплата за коммунальные услуги в расчет не принимается).

7.10 Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов Товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении его судебного разбирательства.

7.11 Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не принимали участие в голосовании, независимо от причины.

7.12 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся решения следующих вопросов:

7.12.1 Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества ;

7.12.2 Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества ;

7.12.3 Принятие решения об отчуждении, о сдаче в аренду, залоги или передачи иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, представление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

7.12.4 Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

7.12.5 Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

7.12.6 Введение ограничений на использование общего имущества;

7.12.7 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7.12.8 Избрание Правления и ревизионной комиссии;

7.12.9 Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

7.12.10 Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества ;

7.12.11 Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

7.12.12 Рассмотрение жалоб на Правление, председателя Правления и комиссии Товарищества ;

7.12.13 Принятие и изменение (по представлению председателя Правления ) правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

7.12.14 Определение вознаграждения членам Правления Товарищества.

По выше указанным вопросам решение принимается большинством 3/4 от общего числа голосов членов Товарищества.

7.13 Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества.

7.14 Решение, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества.

Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

7.15 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве не менее трех членов из числа членов Товарищества сроком не более чем на два года.

Ни один из членов Правления не вправе получать заработную плату за деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества.

7.16 Любой член Правления может быть исключен из состава Правления, если за это решение проголосовало 2/3 членов Товарищества.

- 7.17 Члены Правления Товарищества не несут ответственности перед собственниками помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.
- 7.18 В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:
- 7.18.1 Составление годового бюджета Товарищества и отчет о его исполнении, годового отчета и баланса, представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;
- 7.18.2 Осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных взносов и платежей, с учетом предоставленных льгот и рассрочек;
- 7.18.3 Заключение договоров от имени Товарищества;
- 7.18.4 Представительство Товарищества;
- 7.18.5 Управление кондоминиумом и/или заключение договоров на управление;
- 7.18.6 Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- 7.18.7 Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 7.18.8 Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства бухгалтерского учета и отчетности;
- 7.18.9 Созыв и организация проведения общего собрания;
- 7.18.10 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 7.19 Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов собрания членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступлений платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения, размер долга и т.д.).

Правление Товарищества обеспечивает хранение годового отчета и балансового отчета, проверенного ревизионной комиссией, Устава Товарищества и описание недвижимого имущества.

Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением Товарищества каждому члену Товарищества по его требованию.

- 7.20 Правление Товарищества из своего состава избирает сроком на два года председателя Правления. Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

Председатель Правления ведет общее собрание членов Товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, без доверенности действует от имени Товарищества, заключает в пределах своей компетенции договоры, распоряжается денежными средствами Товарищества только после утверждения годового бюджета Товарищества и в установленных им пределах.

- 7.21 В отсутствие председателя Правления его функции осуществляет один из членов Правления.

- 7.22 Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем.

Решение Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Правления.

- 7.23 Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения управляющим функций возложенных на Правление Товарищества.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном Законом порядке.

- 7.24 По решению общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.

- 7.25 Для осуществления контроля над хозяйственной деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества или их представителей сроком не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая из трех человек, из своего состава избирает председателя.

Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- представляет общему собранию заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.



Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов Товарищества не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

## 8. Управление недвижимым имуществом

8.1 Каждый член Товарищества обязан осуществлять соответствующие взносы, предусмотренные Законом и настоящим Уставом, пропорционально размеру площади находящегося в его собственности помещений / Приложение № 2/

8.2 Обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента приобретения им права собственности на помещение.

8.3 Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

а/ вступительные взносы;

б/ обязательные платежи членов Товарищества ;

в/ специальные платежи;

г/ страховые взносы;

д/ прочими поступлениями, в том числе государственных и муниципальных дотаций.

Взносы члена Товарищества, могут быть денежные средства, а также иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

8.3 Решение о внесении вступительных взносов должно быть принято общим собранием членов Товарищества.

Сумма вступительного взноса с одного члена Товарищества должна быть пропорциональна общей площади жилого и / или нежилого помещения находящейся на правах собственности у члена Товарищества.

8.4 Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества. Доля члена Товарищества в регулярных платежах пропорциональна размеру общей площади находящегося в его собственности помещений.

8.5 Затраты, связанные с текущим ремонтом объектов общей собственности, включают затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормами сроки подлежат периодической замене.

К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности относятся:

■ расходы по договорам аренды недвижимого имущества;

■ плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги и другие расходы, связанные с осуществлением Правлением Товарищества (управляющим Товарищества ) руководства текущей деятельностью Товарищества;

■ оплата труда управляющего Товарищества, бухгалтера, аудитора, охраны, вахтеров, дворников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;

■ выплаты вознаграждения членам Правления Товарищества;

■ расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества.

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

Превышение запланированного размера текущих расходов возможно с согласия Правления Товарищества. В случае необходимости соответствующее решение может быть принято общим собранием членов Товарищества .

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10% годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием.

8.6 Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного не использования помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

8.7 Член Товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности, на принадлежащие ему помещение, другому лицу.

8.8 Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы (резервный фонд). Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом необходимых размеров. Доля членов Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади находящегося в его собственности помещений.

Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату членам Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности помещения.

8.9 Товарищество осуществляет ремонт недвижимого имущества в установленные законом сроки.

Решение о досрочном проведении ремонта принимается общим собранием членов Товарищества в 3/4 голосов от общего количества голосов членов Товарищества (количество голосов местной администрации не может превышать 30% голосов).

8.10 Вопросы, связанные со страхованием имущества Товарищества, в том числе недвижимого имущества, решаются общим собранием членов Товарищества. Страховые выплаты идут в первую очередь на восстановление объектов общей собственности Товарищества.

8.11 Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженности Товарищества в случаях не внесения членами Товарищества обязательных платежей, либо в соответствии с утвержденной сметой расходов.

8.12 Средства Товарищества могут формироваться из других поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

8.13 Первый финансовый год Товарищества начинается со дня его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

8.14 Ежегодно, после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведение итогов финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

8.15 Товарищества обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

8.15.1 Учет всех денежных поступлений и расходов;

8.15.2 Счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике:

■ фамилии, имени, отчества, места жительства - для физических лиц;

■ полного официального наименования и места нахождения - для юридических лиц, а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы.

8.15.3 Учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности.

8.15.4 Текущий баланс Товарищества.

8.15.5 Учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

## 9. Порядок осуществления эксплуатации, ремонта и реконструкции недвижимого имущества.

9.1 Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов общей собственности, за исключением тех объектов общей собственности, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться за счет отдельных членов Товарищества.

9.2 Каждый член Товарищества должен за свой счет осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей помещения, за исключением тех частей, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться Товариществом.

9.3 Каждый член Товарищества несет бремя, связанное с содержанием принадлежащего ему недвижимого имущества, и обязан самостоятельно осуществлять ремонтные работы в отношении этого имущества.

9.4 Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов общего пользования, переданных в пользование члену или группе членов Товарищества, должна осуществляться за счет последних, если иное не будет установлено договором.

При этом группа членов Товарищества должна соблюдать технические, пожарные и санитарные нормы.

9.5 Каждый член Товарищества обязан возместить Товариществу и членам Товарищества вред, причиненный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим помещение его согласия, объектам общей собственности членов Товарищества или отдельным жилым и/или нежилым помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции помещения.

9.6 Запрещается реконструкция, разрушение, надстройка или другие изменения дизайна жилого дома его размеров, в результате которых произойдет существенное изменение внешнего вида недвижимого имущества (включая крышу, мезонин, арки, за исключением внутренних вестибюлей), либо будет нарушена структурная целостность или система механического и электрического оборудования, находящегося в жилом доме, без предварительного согласования с местной администрацией в установленном законом порядке. Настоящее требование не распространяется на случаи необходимости

восстановления здания после аварий, физического уничтожения или разрушения недвижимого имущества.

- 9.7 Член Товарищества имеет право без согласования с другими членами Товарищества осуществлять модернизацию усовершенствования принадлежащего ему на праве собственности помещения в соответствии с требованиями закона, за исключением случаев предусмотренных п. 9.6. настоящего Устава.  
Модернизация и усовершенствования помещения осуществляется членом Товарищества за свой счет.
- 9.8 Член Товарищества, владеющий жилыми и/или нежилыми помещениями, может заменить часть стены или потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов в установленном Законом порядке и с соблюдением требований п. 9.6 настоящего Устава.
- 9.9 Член Товарищества вправе разделить принадлежащее ему нежилое помещение на два и более, если при этом каждое из вновь образованных помещений будет иметь отдельный вход или его разделение не будет мешать использованию недвижимого имущества в целом.
- 9.10 Правление Товарищества обязано вносить в схему поэтажной планировки недвижимого имущества все изменения, которые производятся членами Товарищества на основании сведений представляемых членами Товарищества.

## 10. Ликвидация Товарищества.

- 10.1 Член Товарищества не вправе потребовать ликвидации Товарищества.
- 10.2 Товарищество
- 10.3 может быть ликвидировано только в следующих случаях:
- 10.2.1 При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления и замещения, а также при отсутствии обязанности членом Товарищества по его восстановлению.
- 10.2.2 При приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса имущества в жилищной сфере.
- 10.2.3 По решению суда.
- 10.3 Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если ценность здания в результате разрушения или физического уничтожения уменьшилась более чем на 75% и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда Товарищества. Ценность здания определяется на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению здания. В данном случае положения п. 8.10 настоящего Устава не действуют, если членами Товарищества не будет принято иного решения.  
Под восстановлением здания следует понимать реконструкцию недвижимого имущества до состояния, в котором оно находилось до разрушения при условии, что все элементы общей собственности и все помещения, находящиеся в собственности членом Товарищества, восстановлены в прежних границах по вертикали и по горизонтали.
- 10.4 Имущество, оставшееся после ликвидации Товарищества, включая доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами Товарищества.

## 11. Порядок оплаты жилищно - коммунальных услуг.

- 11.1 До принятия решения общего собрания Товарищества о порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг, все члены Товарищества производят оплату в порядке принятом для муниципального жилого фонда.



6/месть)  
местов  
*[Handwritten signature]*