

Утвержден
решением **Общего собрания**
Собственников жилья в доме №15
по ул.Дубровская г.Сарапула

28 февраля 2001г.



Устав

Товарищества собственников жилья

«Дубровская, 15»

г.Сарапул 2001г.

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья «Дубровская, 15», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений и их представителей (протокол № 1 от «28» февраля 2001г. для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

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 комфорта проживания или пребывания в нем граждан путем привлечения к содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг физических и юридических лиц, осуществляющих указанную деятельность.

- Защита и предоставление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

- Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений

- Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

- Исполнение обязательств, принятых по договорам.

- Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

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, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.7 Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Дубровская, 15»

1.8 Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Дубровская, дом № 15.

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. Дубровская, 15, одновременно являясь собственниками другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с вышеуказанным жилым домом.

2.2 Установление границ жилых и / или нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

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

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

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

2.3 К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и /или нежилых 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 жилые и /или нежилые помещения, и все стены и конструкции, отделяющие жилые и /или нежилые 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 жилых и / или нежилых 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 жилое и / или нежилое 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 жилого и / или нежилого помещения.

2.6. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности. Общее имущество разделяется на ~~общее~~ имущество, которое предназначено для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости (квартира, нежилое помещение).

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящей на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

2.7. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

2.8. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.

2.9. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 2.6. настоящего Устава) только за то общее имущество, которое следует судьбе объекта недвижимости.

2.10. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

2.11. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяется.

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

2.13. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми и / или нежилыми помещениями и объектами общей собственности:

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

2.13.2. 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.

2.13.3 Член Товарищества должен подчиняться ограничениям на использование жилого и / или нежилого помещения, которые установлены нормативными документами, предъявляемыми к данному виду собственности.

3. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются домовладельцы / физические и юридические лица/- собственники помещений в жилом доме, расположенном по адресу : г. Сарапул, ул. Дубровская, 15.

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,

3.7. Отказ домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от бремени несения расходов по содержанию и ремонту, принадлежащих им помещений, общего имущества в кондоминиуме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные домовладельцы обязаны заключить с Товариществом собственников жилья соглашение о передаче прав по управлению общим имуществом кондоминиума и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

4. Права и обязанности членов Товарищества

4.1 Член Товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

4.1 .6. Передавать нанимателю либо арендатору жилого и/или нежилого 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 жилого и/или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого и/или нежилого помещения.

4.1.7. Производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности и надежности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций.

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. Получать данные о деятельности Товарищества , состоянии его имущества и произведенных расходов.

4.1.10. Самостоятельно распоряжаться своей собственностью.

4.10.11. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов Товарищества, а также решений правления и иных органов Товарищества.

4.10.12. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в кондоминиуме.

4.10.13. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

4.10.14. 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 жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить уплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере , установленном общим собранием членов Товарищества.

4.2.4 Содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт 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 членом Товарищества, без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членом Товарищества.

4.2.7 Обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого 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.

4.2.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решениями общего собрания членом Товарищества, принятого в рамках полномочий собрания.

4.2.9. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю сведения о его обязательствах перед Товариществом и возможность ознакомления с Уставом Товарищества.

4.2.10. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Закон РФ "О товариществах собственников жилья", а также другие решения, принятые общим собранием членом Товарищества.

4.2.11. Не нарушать права членом Товарищества.

4.2.12. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

4.2.13. Участвовать в общих собраниях членом Товарищества.

4.2.14. Соблюдать требования настоящего Устава.

4.2.15. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

4.2.16. Предоставлять информацию Товариществу в письменной форме об обременении принадлежащего ему недвижимого имущества.

4.2.17. Информировать Товарищество в письменной форме об изменении функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений

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.

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 их дальнейшей эксплуатации.

5.2.4 Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

5.2.5 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 актов, 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 жилых и / или нежилых помещений, исходя из соотношений 10 кв.м общей площади - один голос. Округление до одного голоса производится от 5 до 10 кв.м общей площади.

Общее число голосов членов товарищества рассчитывается делением общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности всех членов товарищества на а 10. полученная цифра - общее число голосов товарищества (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 или путем размещения объявления на стенде 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 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.

7.7.7 Если на общем собрании членов Товарищества присутствует один из собственников / жилого и / или нежилого помещения, то он вправе подать голос от имени остальных собственников данного помещения.

7.8. 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 не позднее, чем за 5 дней до проведения общего собрания членов Товарищества.

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, залога 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 Установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов обязательных платежей, изменение сроков их внесения

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.

7.12.15 Введение ограничений на использование общего имущества;

Решение по п. 7.12.1.- 7.12.7. принимается большинством 3/4 от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решение принимается простым большинством голосов.

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.

В состав Правления не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления 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 жилых и/или нежилых 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 и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;

7.18.2 Осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных взносов и платежей;

7.18.3 Заключение договоров от имени Товарищества;

7.18.4 Представительство Товарищества;

7.18.5 Управление кондоминиумом и 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 последних 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 за 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, а также их родственники. 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 находящихся в его собственности жилых и / или нежилых помещений / Приложение № 1/.

8.2 Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

а/ вступительные взносы;

б/ обязательные платежи членов Товарищества;

в/ специальные платежи;

г/ 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 находящихся в его собственности жилых и / или нежилых 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 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; выплата 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 жилого и / или нежилого 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 жилое и / или нежилое 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 находящихся в его собственности жилых и / или нежилых помещений.

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

8.9 Товарищество осуществляет ремонт недвижимого имущества в установленные законом сроки.

Решение о досрочном проведении ремонта принимается общим собранием членов Товарищества в размере не менее $\frac{3}{4}$ голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

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 с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

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 жилое и/или нежилое 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 жилого и/или нежилого 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 следующие виды работ по отношению к принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещениям.

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 жилое и/или нежилое помещение с 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 жилого и/или нежилого помещения.

9.6 Товариществом не может производиться 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, но 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 жилого и/или

нежилого помещения в соответствии с требованиями закона, за исключением случаев предусмотренных п. 9.6. настоящего Устава. Модернизация и усовершенствования жилого и/или нежилого помещения осуществляются 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 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 жилые и/или нежилые 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. Подписи членов Товарищества

кв.№	ФИО	Подпись	кв.№	ФИО	Подпись
1.			13.		
2.			14.	Григорьев В.И.	
3.			15.	Кузнецов А.И.	
4.			16.	Григорьев В.И.	
5.			17.	Еремкина О.М.	
6.	Ермолов В.		18.	Шуриков М.И.	
7.			19.	Григорьев В.И.	
8.			20.	Савельев В.И.	
9.			21.		
10.			22.	Музафарова В.А.	
11.			23.	Жуковская Т.М.	
12.			24.		

- 25. _____
- 26. Еремеев С.Е. *Сид*
- 27. _____
- 28. _____
- 29. _____
- 30. Шингаев В.Т. *Шингаев* 19.09.07г.
- 31. Шерин Р.Н. *Ш*
- 32. Филиппов Н.И. *Ф*
- 33. _____
- 34. _____
- 35. Муратовичева Сузана
- 36. _____
- 37. _____
- 38. Курманов И. *И*
- 39. _____
- 40. Чарикова В. *В*
- 41. _____
- 42. _____
- 43. _____

- 44. Любова Н.Н. *Л*
- 45. Митина Л.Н. *Л*
- 46. _____
- 47. Бабушкина Т.В. *Т*
- 48. Сергеев В.А. *С*
- 49. Зоткаева С.В. *З*
- 50. Кунеева Н.В. *К*
- 51. Газиев И.И. *Г*
- 52. Умбинцев А.М. *У*
- 53. Сузарева Т.Н. *С*
- 54. Сузарева Т.Н. *С*
- 55. Мухоморов А.И. *М*
- 56. Селевченко В.А. *С*
- 57. _____
- 58. _____
- 59. Окулаткина И.И. *О*
- 60. Васильева Н.А. *В*