

УТВЕРЖДЕН  
решением собрания  
собственников квартир  
Протокол № 1  
12 декабря 2002 года  
Председатель собрания

А. П. Гасевский

## УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

« НАДЕЖДА № 7 »

Копия изготовлена с устава юридического лица

ОГРН 1031800400090

представленного при внесении в ЕГРЮЛ записи

от 08.01.2003 за ОГРН 1031800400090

г. Сарапул  
Российская федерация  
Удмуртская Республика  
2002г.

- 2 -

## 1. Общие положения.

1.1 Товарищество «Надежда № 7» является объединением собственников квартир дома по улице Седельникова 97, именуемое в дальнейшем «Товарищество».

1.2 Товарищество является некоммерческой организацией, созданной 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, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества жилищной сферы;

- 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.

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 «Надежда №7».

1.8 Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.Сарапул, ул.Седельникова-97.

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

2.1 Члены Товарищества владеют на праве частной собственности жилыми квартирами (комнатами) в жилом доме, расположенном по адресу:

г.Сарапул, ул.Седельникова-97.

2.2 Установление границ помещений, находящихся в собственности членов Товарищества (в дальнейшем по тексту помещения), 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 отдельного материала, является объектом общего пользования членом Товарищества;

двери и окна помещения, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью помещения.

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, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, полы

и потолки, окружающие, все стены и конструкции, отделяющие помещения от холлов, коридоров и лестниц;

- механическое, электронное, сантехническое оборудование ( система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположение за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимые или повышающие 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 Член Товарищества не имеет права отчуждать свою долю в общей собственности, отказывается от нее в пользу физических и юридических лиц, в том числе 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.

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

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

- жилое помещение не может использоваться под помещение, использование которого препятствует безопасному и комфортабельному проживанию других членов Товарищества;

- нежилое помещение должно использоваться по своему целевому назначению, которое может быть изменено в порядке установленном действующим законодательством с предварительного согласия Общего собрания членов Товарищества;

- Член Товарищества должен подчиняться ограничениям на использование 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.Седельникова – 97.

3.2 Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации Товарищества.

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

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в Товарищества прекращается.

Член Товарищества в праве с учетом требования 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.

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 или 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 и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений 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 личной 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, состоянии 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 обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим 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, установленным общим собранием членов Товарищества.
  - 4.2.4 Содержать находящийся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет.
  - 4.3.5 Использовать объект общей собственности только по их прямому назначению, 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

- 5 -
- 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, принятым в рамках полномочий собрания.
- 4.2.10 В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставлять покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения об 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 действующим законодательством.
- 5.1.2 Организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, 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 реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества 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, предусмотренных законодательством.
- 5.1.7 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 баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 5.1.8 В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.
- 5.1.9 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 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) объект имущества какому –нибудь лицу или лицам.

5.2.2 В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать сносом или без него объекты 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, возведения хозяйственных и иных построек и 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 совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

## 6. Обязанности Товарищества.

Товарищество обязано:

6.1 Обеспечивать выполнение требования Федерального закона «О товариществах собственников жилья», иных законодательных и правовых актов, а также 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.

6.4. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту имущества.

6.5. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих 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.

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 в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

7.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо 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 указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Товарищества могут приниматься решение 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 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается большинством 2/3 голосов от общего числа голосов, которым 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 может быть созываться 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. Согласие большинства собственников помещения по вопросу голосования следует считать достигнутым в том случае, если любой из этих собственников, указанных помещений, принимает участие в голосовании, при этом ни кто 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 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, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

7.11 Решение, принятое общим собранием членов Товарищества, является обязательным 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 относится решение следующих



вопросов:

- 7.12.1 Внесение изменения и дополнения в устав Товарищества.
  - 7.12.2 Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
  - 7.12.3 Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.
  - 7.12.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением ( надстройкой ), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.
  - 7.12.5 Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
  - 7.12.6 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
  - 7.12.7 Введение ограничений на использование общего имущества.
  - 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 годового размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
  - 7.12.11 Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.
  - 7.12.12 Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.
  - 7.12.13 Принятие и изменение (по предоставлению председателя Правления) правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.
  - 7.12.14 Определение вознаграждения членами правления Товарищества. По вышеуказанным вопросам, решение принимается  $\frac{3}{4}$  голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
  - 7.13 Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества.
  - 7.14 Решение, принятое 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.
- Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правлением 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. Правления Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 3-х членов Товарищества, сроком не более чем на 2 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  $\frac{2}{3}$  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 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 Заключение договоров от имени Товарищества.

7.18.3 Осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных взносов и платежей.

7.18.4 Представительство товарищества в отношениях с другими организациями, учреждениями, государственными органами и гражданами.

7.18.5 Управление и заключение договоров на управление.

7.18.6 Наем рабочих и служащих для обслуживания и увольнение их.

7.18.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества.

7.18.8. Ведение списков членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета 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 собраний членов Товарищества обеспечивает хранение годового отчета, балансового отчета, проведенного ревизионной комиссией, устава Товарищества и описание недвижимого имущества.

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

7.20 Правление Товарищества из своего состава избирает председателя Правления сроком на два года. Председатель Правления Товарищества может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, без доверенности действует имени Товарищества, заключает в пределах своей компетенции договора, распоряжается денежными средствами Товарищества только после утверждения годового бюджета, в установленных им пределах.

7.21 В отсутствие представителя Правления его функции осуществляет один из членов Правления.

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

Решение Правления Товарищества принимается большинством в 2/3 от общего числа голосов 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 принесен 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 передана 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 2 года. В составе ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая из 3-х человек, из своего состава избирает председателя.

Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово – хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Без утверждения 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.

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) вступительный взнос;
- б) обязательные платежи;
- в) специальные платежи;
- г) страховые взносы;
- д) прочими поступлениями, в том числе государственными и муниципальными дотациями.

Взнос члена Товарищества могут быть в виде денежных средств и иного имущества. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

Решение о внесении вступительных взносов должно быть принято общим собранием членов Товарищества. Сумма вступительных взносов с одного члена Товарищества должна быть пропорциональна общей площади жилого и/или нежилого помещения, находящегося на правах собственности у члена Товарищества.

8.4 Регулярные платежи вносят членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используется 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 расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельностью Товарищества;
- оплата труда управляющего Товарищества, бухгалтера, аудитора, охраны, вахтеров, дворников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления членам 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 управления 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 использования отдельных объектов общей собственности.

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

8.8 Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвидимые расходы (резервный фонд). Отчисление в резервный фонд производится ежемесячно до достижения резервным фондом необходимых размеров доля членов товарищества в специальных платежах пропорционально размеру общей площади, находящихся 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 Товарищества осуществляет ремонт недвижимого имущества в установленное законом сроке. Решение о досрочном проведении ремонта принимается общим собранием членов Товарищества в  $\frac{3}{4}$  голосов от общего количества 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 используется исключительно на реализацию целей, предусмотренной настоящим Уставом, не подлежат распределению между членами товарищества. Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляется 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 от 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, им подведение итогов финансового года, правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

8.15 Товарищество 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

- ФИО, место жительства – для физических лиц,

- Полного официального наименование 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 капитальный результат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

9. Порядок осуществление эксплуатации, ремонта и реконструкции недвижимого имущества.

9.1 Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт, реконструкцию объектов общей собственности, за исключением тех объектов общей собственности, в отношении которых в соответствии с настоящим уставом эксплуатации, 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 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, преданных пользованию членом 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 или членам Товарищества вред причиненный им или членом его семьи, или любым лицом, занимающим помещение с его согласием, объектом общей собственности членом 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 Член Товарищества имеет право без согласования с другими членами Товарищества осуществлять модернизацию, усовершенствования принадлежащего ему на праве собственности с требованием закона. Модернизация и усовершенствование помещения осуществляется членом Товарищества за свой счет.

9.7 Член Товарищества, владеющим жилыми и/или нежилыми помещениями, может заменить часть стены и потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов в установленном законном порядке и с соблюдением настоящего Устава.

9.8 Член Товарищества в праве разделить принадлежащее ему не жилое помещение на два и более, если при этом каждый из вновь образованных помещений будет иметь отдельный вход или его разделение не будет мешать использованию недвижимого имущества в целом.

9.9 Правление Товарищества обязано вносить в схему поэтажной планировке 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 следующем 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 уменьшилось более чем на 75% и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда Товарищества. Ценность здания определяется на момент непосредственной

предшествующей разрушению или физическому уничтожению здания. В данном случае положения п.8.10 настоящего устава не действуют, если членами Товарищества не будет принята 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 членов Товарищества, восстановлены в прежних границах по вертикали и по горизонтали.

10.4 Имущество оставшееся после ликвидации Товарищества, включая доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, распределяется между членами Товарищества пропорционально их долей в общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами Товарищества.