

Копия верна

Зам. Руководителя МРЗ МК  
РФ №4 по РТ

 М. И. Басуров

Оригинал хранится в МРЗ МК  
РФ №4 по РТ

## УСТАВ

Товарищества собственников жилья

Зарегистрирован :

\_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2002 г.

Рег. номер \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Утвержден:

решением общего собрания

ООО «Сфера»

Решение № 8 от 25 июля 2002



/Нужамов Р.Х./

г.Казань

## 1. Общие положения

### 1.1. Организация Товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья " Некрасова 38 ", именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также с законодательными актами Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

### 1.2. Юридический статус.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием, другие реквизиты. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

### 1.3. Цель деятельности Товарищества.

Целью деятельности Товарищества является согласование порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

### 1.4. Предмет деятельности Товарищества.

Предметом деятельности Товарищества являются:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- защита прав и законных интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

### 1.5. Ответственность по обязательствам.

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

### 1.6. Изменения и дополнения.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

### 1.7. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья " Некрасова 38 ".

### 1.8. Место нахождения Товарищества:

Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Некрасова, дом N 38.

1.9. Полное наименование и юридический адрес застройщика:  
Общество с ограниченной ответственностью «Сфера», 420012 г. Казань,  
ул. Маяковского 30.

## **2. Собственность членов товарищества и объекты общей собственности членов товарищества**

### **2.1. Собственность членов Товарищества.**

Члены Товарищества владеют на праве частной, государственной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами) и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь сособственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (общего имущества).

### **2.2. Границы объектов собственности членов Товарищества.**

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

каждое 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, включая отделочный материал: рейки, обшивку, штукатурку, краску, обои, керамическую плитку, виниловую пленку, декоративную лепку и паркет (деревянные полы, линолеум);

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 указанных выше границах жилого и/или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и/или нежилого помещения;

балконы, лоджии, террасы и веранды, прилегающие к жилому и/или нежилому помещению и используемые исключительно собственником данного помещения, являются объектами ограниченного совместного пользования членов Товарищества.

### **2.3. Объекты общей собственности членов Товарищества.**

К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений жилого дома;

- крыши, чердаки, технические этажи, подвальные помещения (за исключением хозяйственных блоков подвального типа, находящихся в собственности жильцов, застройщика или других лиц), фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие 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), прочее оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи. Вентиляционные шахты, дымоотводы, домофоны и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или нежилых помещений,

обслуживающее более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;

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

- лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы;

- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, другие общественные сооружения, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек).

#### 2.4. Управление объектами общей собственности.

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. Распределение долей участия в общей собственности членов Товарищества.

Схема распределения долей участия собственников помещений кондоминиума в общей собственности утверждается застройщиком в соответствии с договорами, заключенными им с каждым приобретателем помещения. Доля участия для каждого члена Товарищества пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности помещений.

#### 2.6. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия 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 участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

#### 2.7. Ограничения по использованию помещений в кондоминиуме и объектов общего пользования.

2.7.1 Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению. ✓

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

### 3. Членство в товариществе

#### 3.1. Члены Товарищества.

Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме. По решению собственников государственного имущества в кондоминиуме членами Товарищества могут быть юридические лица - республиканские и/или коммунальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

#### 3.2. Возникновение членства в Товариществе.

Членство в Товариществе основано на личной инициативе, добровольном волеизъявлении.

Создание Товарищества в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в Товариществе.



Отказ части домовладельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

### 3.3. Несовершеннолетние члены Товарищества.

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

### 3.4. Членство в Товариществе нескольких собственников помещений.

Если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на общем собрании членов Товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения.

### 3.5. Прекращение членства.

Членство в Товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям.

## 4. Права и обязанности членов товарищества

### 4.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке;
- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

### 4.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положения Внутренних правил Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией,

6

держанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, входящих в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию общими объектами;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласия с общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членами Товарищества;

- 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 движимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;

- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу;

## **5. Права и обязанности товарищества**

### **5.1. Товарищество имеет право:**

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, находящегося в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

- организовывать собственное домоуправление для обслуживания движимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;

- 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 настоящим Уставом Товарищества цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры взносов и иных платежей для каждого домовладельца в соответствии с долей участия;

- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;

- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

- продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели;

- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством и соответствующие целям деятельности Товарищества;

- определять, в том числе на конкурсной основе, служащих, управляющего и/или управляющую компанию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в кондоминиуме.

5.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество имеет право:

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества юридическим либо физическим лицам;

- 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;

- 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 в интересах Товарищества;

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

5.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;

- не нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в Товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью только для членов Товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами Товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации;

- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, санитарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории;

- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком на коммунальные услуги и представлять интересы домовладельцев при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей



собственностью, в распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

- в случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

## **6. Права и обязанности застройщика**

### **6.1. Застройщик имеет право:**

- зарегистрировать Товарищество в любое время после получения от соответствующих уполномоченных органов права на застройку;

- сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме на период до трех лет со дня даты регистрации;

- иметь доступ к недвижимости и элементам совместного пользования, когда это обусловлено необходимостью завершения строительства;

- содержать офис для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в собственности застройщика;

- продать или сдать в аренду (в наем) любое помещение, находящееся в собственности застройщика, без принятия или одобрения общим собранием Товарищества или любым другим собственником помещений в кондоминиуме, а также содержать офисы по продаже и управлению недвижимостью в помещениях, находящихся в собственности застройщика;

- сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с суммой долей участия, закрепленных за застройщиком;

- в течение того времени, пока за застройщиком остается большинство (более 50%) голосов в делах Товарищества, назначать большинство членов Правления Товарищества в соответствии со статьей 7.3 настоящего Устава, управлять делами Товарищества, принимать и изменять бюджет Товарищества без согласия общего собрания;

- никакие изменения и дополнения к вышеуказанным пунктам данной статьи не могут быть внесены без предварительного письменного согласия застройщика.

### **6.2. Застройщик обязан:**

- не вносить после регистрации Товарищества изменений и дополнений в настоящий Устав;

- в течение периода, когда застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, управлять финансовыми делами и имуществом Товарищества, руководствуясь принципами целесообразности и справедливости, учитывая интересы других собственников помещений в кондоминиуме;

- после регистрации Товарищества в течение периода, когда застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, не принимать на себя долговых или других обязательств от имени Товарищества (кроме контрактов и счетов к оплате за обычные услуги и снабжение, необходимые для управления недвижимостью и ее эксплуатации), не приобретать ипотеки или займа или других обязательств под обеспечение объектами совместного пользования, а также не



продавать и не сдавать в аренду какие-либо части объектов совместного пользования;

- оплачивать свою долю в общих расходах по содержанию недвижимости пропорционально сумме долей участия, закрепленных за застройщиком;

- по окончании периода, в течение которого застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, представить отчетность по всем недостаткам по текущим оперативным расчетам Товарищества и по его имуществу за вычетом доли общих расходов, не уплаченной прочими собственниками помещений в кондоминиуме, кроме застройщика;

- предоставить здание без материальных дефектов и в полном соответствии с описаниями, включенными в предложение по продаже и другие документы, представленные застройщиком покупателю;

- в течение двух лет после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет любые дефекты или недоделки в конструктивных элементах здания, элементах электросети или механики, не вызванные действиями других собственников помещений в кондоминиуме.

6.3. Передача застройщиком права контроля над делами Товарищества.

6.3.1. После передачи прав собственности на 30% помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, как минимум 30% членов Правления должны быть избраны путем голосования этих собственников.

6.3.2. После передачи прав собственности на 40% помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, как минимум 40% членов Правления должны быть избраны путем голосования этих собственников.

6.3.3. После передачи прав собственности на более чем 50% помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, или по истечении двух (2) лет со дня регистрации Товарищества в зависимости от того, что произойдет ранее, все члены Правления должны быть избраны путем голосования собственников помещений без участия застройщика.

6.3.4. Выборы членов Правления должны происходить не позднее чем через шестьдесят дней после события, обусловившего необходимость этих выборов. Выборы должны производиться на общем собрании, созываемом застройщиком в соответствии с положениями настоящего Устава.

6.4. Передача недвижимости в управление Товарищества.

После перехода большинства голосов в делах Товарищества от застройщика к другим собственникам помещений в кондоминиуме, но не позднее двух лет с момента регистрации Товарищества, застройщик передает недвижимое имущество в управление Товарищества. С этого момента застройщик более не управляет финансовыми делами и имуществом Товарищества.

6.5. Ответственность застройщика.

Ни Товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам к Товариществу, возникшим в период, когда застройщик осуществлял контроль над Правлением Товарищества, или по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает Товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

## 7. Органы управления и контроля товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

10

- Правление Товарищества.

Органом контроля за деятельностью Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

## 7.2. Общее собрание.

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

7.2.2. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально его доле участия, установленной в соответствии с пунктом 2.5 Устава Товарищества. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

7.2.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, местной администрации.

### 7.2.4. Уведомление о проведении общего собрания.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным путем) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания членов Товарищества, 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.

### 7.2.5. Перенос даты общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на нем членов Товарищества может быть перенесено на любой срок.

Дополнительного извещения членов Товарищества о дате и повестке дня общего собрания членов Товарищества в подобном случае не требуется.

### 7.2.6. Кворум.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев - собственников помещений в кондоминиуме.

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

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

### 7.2.7. Порядок проведения общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия всех вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

#### 7.2.8. Ограничение права голоса.

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 него судебного разбирательства.

#### 7.2.9. Исключительная компетенция общего собрания.

К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам либо третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

По вышеперечисленным вопросам решения принимаются большинством в 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества.

По следующим вопросам решения принимаются простым большинством голосов (более 50%) присутствующих членов Товарищества:

- определение ограничений на использование общего имущества;
- избрание членов Правления Товарищества и ревизионной комиссии, а также привлечение независимого аудитора;
- утверждение годового отчета и годового бюджета Товарищества;
- определение размеров обязательных взносов и платежей;
- заключение договора с управляющим и/или управляющей компанией на выполнение работ по управлению недвижимым имуществом;
- рассмотрение жалоб на Правление и комиссии Товарищества;
- создание специальных комиссий для решения спорных вопросов;
- принятие и изменение Правил внутреннего распорядка Товарищества собственников жилья;
- определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

#### 7.2.10. Тайное голосование.

Решение может быть принято путем тайного голосования среди членов Товарищества.

#### 7.2.11. Протокол общего собрания.

Решения, 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 деятельности Товарищества.

#### 7.3. Правление Товарищества.



7.3.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем 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 из числа членов Товарищества сроком не более чем на два года.

В случае, когда в государственной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке, за исключением случая, предусмотренного статьей 51 Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

#### 7.3.2. Исключение из состава Правления.

Любой член Правления Товарищества может быть исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовали более 50% членов Товарищества.

#### 7.3.3. Ответственность Правления.

Члены Правления Товарищества несут ответственность перед собственниками жилых и/или нежилых помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества.

#### 7.3.4. Обязанности Правления.

В обязанности Правления Товарищества входят:

- составление годового бюджета Товарищества и отчета о его выполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;
- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- представительство Товарищества;
- выбор организации, представляющей услуги по управлению недвижимым имуществом, а также выбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания.

#### 7.3.5. Обязанности Правления по ведению и хранению документации Товарищества.

Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения и размер долга и т.п.).



Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описания недвижимого имущества (паспорта домовладения).

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

#### 7.3.6. Заседания Правления.

Заседания Правления проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем. Объявления о заседаниях должны помещаться в отведенном для этого Правлением месте за три дня до их проведения. Все заседания Правления, за исключением особо оговоренных, открыты для посещения членов кондоминиума.

Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

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

#### 7.3.7. Специальные заседания.

Специальные заседания Правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично и в котором указывается место и тема повестки дня заседания. Специальные заседания могут созываться аналогичным образом и по аналогичному уведомлению по письменной просьбе не менее двух членов Правления.

#### 7.4. Ревизионная комиссия (ревизор).

7.4.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

#### 7.4.2. Обязанности ревизионной комиссии (ревизора).

Ревизионная комиссия Товарищества (ревизор):

- 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.

### 8. Должностные лица

#### 8.1. Назначение.

Должностным лицом в Товариществе является председатель Правления.

Председатель Правления избирается Правлением из своего состава на срок, назначаемый по усмотрению Правления. Правление может назначить казначея, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения. Совмещение должностей одним и тем же лицом разрешается.

#### 8.2. Председатель Правления.

Председатель Правления действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

### 8.3. Казначей.

Казначей несет ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учета и отчетности, за сохранность денежных средств и ценных бумаг.

## 9. Найм персонала по управлению

### 9.1. Управляющий.

Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения последних функций и услуг по указанию Правления. В период становления Товарищества найм управляющего осуществляется застройщиком.

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

### 9.2. Управляющая компания.

По решению общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации или компании, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом. В период становления Товарищества найм управляющей компании осуществляет застройщик.

## 10. Предпринимательская деятельность товарищества

### 10.1. Виды предпринимательской деятельности.

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься предпринимательской деятельностью в соответствии с настоящим Уставом.

Товарищество может заниматься следующими видами предпринимательской деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Товариществе;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав condominiumа и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества condominiumа и улучшения данного имущества;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

### 10.2. Доходы от предпринимательской деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате предпринимательской деятельности Товарищества, используется для

оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

## **11.Порядок осуществления финансового планирования и учета**

### **11.1. Средства Товарищества.**

Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности.

Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

### **11.2. Распоряжение свободными средствами.**

По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (резервный фонд, фонд накопления), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

### **11.3. Вступительный взнос.**

Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена Товарищества равна десяти минимальным размерам оплаты труда, исходя из базовой суммы, установленной для исчисления налогов, сборов и штрафов.

### **11.4. Регулярные платежи.**

Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля члена Товарищества пропорциональна закрепленной за ним доле в общей собственности членов Товарищества.

### **11.5. Отчисления в специальные фонды.**

Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов Товарищества.

Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и /или нежилого помещения.



16

Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные нормативами сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов Товарищества при согласии, подтвержденном 50% от общего количества голосов членов Товарищества.

#### 11.6. Обязательность платежей.

Обязательство внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае, если член Товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу вследствие продажи, дарения, завещания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

#### 11.7. Бюджет Товарищества.

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом. В течение периода, пока за застройщиком остается большинство голосов в делах Товарищества, бюджет утверждается и изменяется застройщиком. После передачи застройщиком своих прав Товариществу бюджет утверждается общим собранием членов Товарищества.

Ежегодно не позднее 15 декабря после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведения итогов прошедшего финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год членам Товарищества.

#### 11.8. Превышение бюджета.

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 членов Товарищества.

#### 11.9. Финансовый год Товарищества.

Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

#### 11.10. Страхование.

Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме и имущества Товарищества утверждаются застройщиком, пока за ним остается большинство голосов в делах Товарищества, а после передачи застройщиком своих прав Товариществу - общим собранием членов Товарищества.

Правление Товарищества принимает к исполнению и осуществляет страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества.

#### 11.11. Восстановление общей собственности при ее разрушении.

При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального и страхового фонда недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных



взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10% балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей стоимости, на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

#### 11.12. Финансовый учет.

Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- 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 местонахождения - для юридических лиц, включая застройщика, а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

#### 11.13. Ревизия и аудит.

Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность Правления Товарищества (управляющего Товарищества).

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

## 12. Взаимоотношения с кредиторами по ипотечному кредиту

### 12.1. Права домовладельцев и Товарищества на получение ипотеки.

Домовладельцы и Товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения.

### 12.2. Обязательства Товарищества перед кредиторами.

Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

12.2.1. Извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние Товарищества;

12.2.2. Извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца - собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях Товарищества взыскать задолженность домовладельца по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;

12.2.3. Не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора;

18

12.2.4. Не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления Товарищества.

12.3. Предоставление кредитору финансовой документации Товарищества.

Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию Товарищества. По запросу кредитора Товарищество обязано предоставить копию последнего финансового отчета.

### **13. Реорганизация и ликвидация товарищества**

13.1. Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества.

Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

13.2. Основания для ликвидации Товарищества.

Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;

- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

13.3. Распределение имущества при ликвидации Товарищества.

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.

### **14. Объединение товариществ**

14.1. Два или более Товарищества могут создавать объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений Федерального закона "О товариществах собственников жилья". Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

14.2. Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в Уставах товариществ.

### **15. Заключительные положения**

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и/или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Федерального закона Российской Федерации от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

В данном документе прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 18 листов

Зам. Руководителя МРИ МНС РФ №14 по РТ  
М.П.Быст