

УТВЕРЖДЕН  
В НОВОЙ РЕДАКЦИИ

на собрании членом ЖСК «Темп-35»

Протокол от 20 мая 2010 г.

56



Секретарь собрания

Председатель собрания

Игнатков Ю.Д.

Зиганшина Д.А.

## УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Жилищно-строительный кооператив «Темп-35»

(некоммерческая организация)

г. Казань 2010 г.



1.1 Настоящий Устав разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

1.2 Устав регулирует деятельность товарищества собственников жилья - некоммерческой организации, далее по тексту - «товарищество».

1.3 Товарищество зарегистрировано Решением Исполкома Казанского городского Совета депутатов трудящихся №795 от 26.09.67г. в форме жилищно-строительного кооператива с наименованием «Темп-35» и принимает на себя все права и обязанности (в т.ч. оплачиваемые) в отношении всех его кредиторов и должников. Устав приведен в соответствие с Гражданским кодексом РФ.

1.4 Товарищество является формой объединения домовладельцев, создано в целях осуществления порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством случаях распоряжению общим имуществом в condominiuме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в condominiuме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества, могут образовывать товарищества собственников жилья.

1.5 Товарищество имеет официальное наименование. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Жилищно-строительный кооператив «Темп-35», сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «ЖСК Темп-35».

1.6 Правовой статус товарищества. Товариществом является объединение собственников-домовладельцев.

Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений также законодательными актами субъектов Российской Федерации и настоящим уставом. Устав товарищества принят на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей.

1.7 Товарищество создается без ограничений срока деятельности.

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

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

1.10 Товарищество создается, организовывается, действует его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым Федеральным законом от 08 августа 2001г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц», и статьей 26 Федерального закона от 15 июня 1996г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

1.11 Место нахождения: 20044, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Волгоградская д.24.

## 2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1 Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в condominiuме, созданное в целях реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством случаях распоряжению общим имуществом; сохранению и приращению недвижимости в condominiuме; распределения между членами товарищества обязанности по возмещению соответствующих издержек по содержанию, ремонту общего имущества и ремонту общего имущества; обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

2.2 Товарищество обеспечивает коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений, а также членам семей собственников жилых и нежилых помещений.

2.3 Товарищество обеспечивает соблюдение членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами прав, предоставляемых жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и прилегающей территорией.

2.4 Товарищество обеспечивает выполнение работ по эксплуатации, ремонту, наладке и реконструкции инженерного оборудования и сооружений.

2.5 Товарищество обеспечивает заключение договоров, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.6 Товарищество обеспечивает принятие на договор



проведения мероприятий по обустройству и освоению придомовой территории, получений и использования на нужды государства в соответствии с полномочиями, предоставленными органами, кредитов, банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под зран ти

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона «О государственной собственности РФ» и разделом 6 настоящего устава.

Все оставления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судьях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

иницы, права и интересы членов товарищества.

### 3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать, штампы, бланки со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие ресурсы и имущество юридического лица.

13. Товарищество может обладать имуществом на праве собственности и отвечать по своим обязательствам этим имуществом; от своего имени приобретать и осуществлять имуществом и отвечать по своим обязательствам; выступать лицом и ответчиком в суде.

5.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБ-  
ЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КООПЕРАТИВНОМ ДОМОВОМ УЧЕТНО-ХОЗЯЙСТВЕННОМ ОБЩЕСТВЕ

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, в том числе земельной собственности.

1.3. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используются для проживания граждан и членов его семьи. Жилые помещения могут ставаться на собственных или других граждан для проживания на основании договора.

нахождения в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в condominium, не подлежат отделению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в condominium.

13. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания участников общества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование, в том числе на праве аренды, в случаях, когда использование данного имущества не связано с осуществлением охраняемых законом прав и интересов домашнихладельцев.

1.6. На подписание, ознакомления и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, входы и выходы, шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограды, заборы, несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных домов, находящихся в общей долевой собственности, в том числе объекты, предназначенные для обслуживания которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля) участника определяется для каждого члена товарищества его долей в общесобственности, определяемой на основании и в соответствии с решением общего собрания товарищества, других общедоступных также, если специально не предусмотрено товарищества. Доля участника неустойчиво и неадекватно (сильно) голосов на общих собраниях ему пропорциональна с его долей, которая определяется в квадратных метрах общей площади имущества в том виде. Находясь в собственности доли участника устанавливается на общем собрании членов товарищества.

13. Доля участия в стоимости даримого объекта - Соборного здания (комнаты) в количестве 11 комнат, не определяется, проходя из прихожей в зал, с одной стороны в холле и в квартире, установленной, проходя



ционально находящейся в его собственности, жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением и в зависимости от вида в образовании и приращение этого имущества, а либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества. Если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.12. Каждый член товарищества или его представитель, осуществляющий отчуждение помещений, находящихся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещений общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предшествующих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут быть введены в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Не исполняющие членами товарищества принадлежащих ему помещений либо отказавшись пользоваться общим имуществом является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая принадлежащий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА. УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

5.1. Средства товарищества состоят из:

- поступивших членских взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление его задач;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и иных нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на оплату коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги и либо использовать по иному способу, утверждаемым членами товарищества.

5.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, а также получать на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременно оплату счетов на техническое обслуживание и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых лицам товарищества.



5.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, находящегося в их собственности, пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены товарищества оплачивают воду, тепло, газ, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг.

5.7. Наделение и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества может производиться при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов устанавливая сроки и порядок их взимания.

5.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

## 6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, а также посылку, поскольку это служит интересам членов товарищества в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме; эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт общего имущества; строительство, содержание, ремонт помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме; аренда в аренду, выкуп, продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума; содержание в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов, по решению общего собрания членов товарищества, управляется специально созданным фондом, расходование на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в Федеральном законе и Уставе товариществ собственников жилья.

## 7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежит жилое и/или нежилое помещение в кондоминиуме, и которые в установленном законодательстве порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. После организации товарищества все лица, имеющие финансовые документы, подтверждающие уплату годового взноса за помещения, становятся членами товарищества и владеют помещением на правах собственников.

7.3. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение с представителем одним из них, о защите интересов в товариществе.

7.4. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

7.5. Интерес несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.6. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своим действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.7. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или иным образом, основанным на законе, членство в товариществе прекращается.



8. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемник (наследник), приобретатель имущества по договору, входит в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

8.9. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжения этим имуществом.

8.10. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - членами товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

## 8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное дождеуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользоваться программой жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, поучаствовать в работе по обеспечению безопасности населения на соответствующей территории.

8.1.3. Определить бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы на текущий ремонт, содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, оценивание износа и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и приняты нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, организациям, обременять, передавать по договору найма в пользование, аренду, а также передавать в залог, передавать по договору займа.

8.1.8. Страховать имущество, и объекты общей собственности, приобретенные товариществом собственными средствами и управление им.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего или управляющую организацию, и также подрядчика, в предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Товарищество в своем уставе вправе в разумных пределах ограничивать не на использование жилых помещений, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

8.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требования по возмещению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платежные средства были причислены.

8.3. Товарищество вправе в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008. N 549) предоставлять или ограничивать предоставление коммунальных услуг (электрообогревание, газоснабжение и т.д.) за неуплату платежей за коммунальные услуги, а также в других случаях, установленных и указанным Постановлением Правительства РФ.

## 9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорными обязательствами.



- 9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.
- 9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.
- 9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с подрядчиками и организациями, производящими своевременную оплату их услуг.
- 9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между дольщиками платежей по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.
- 9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, предоставлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- 9.1.9. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования, распоряжения и в установленных пределах распоряжения дольщиками общим имуществом.
- 9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

### 10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 10.1. Член товарищества имеет право:
  - 10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
  - 10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, и даже избирать и быть избранным в органы управления товарищества.
  - 10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, указание на недостатки в работе его органов.
  - 10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
  - 10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
  - 10.1.6. Проводить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членом товарищества.
  - 10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
  - 10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

### 11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 11.1. Член товарищества обязан:
  - 11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества, управления товарищества.
  - 11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и прилегающей территории.
  - 11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
  - 11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
  - 11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
  - 11.1.6. Препятствовать самостоятельному без соответствующего согласования с управлением и общим собранием товарищества необходимым мерам по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
  - 11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости управления объектами общей собственности для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.



163  
13.3. Ответственность за свой счет ущерб, причиненный имуществу других домовладельцев, а также имуществу членов товарищества и их семей лично или jointly, проживающим с ними совместно, а также другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

13.4. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

13.5.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## 12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## 13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Первое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, также на предложение ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества по расписку либо путем почтовой корреспонденции (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены повесткой дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным долям участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.5 настоящего устава.

В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. 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 возмездного в отношении него использования имущества.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае отсутствия председателя или его заместителя результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

13.7.1. Высосание, изменение и дополнений к уставу товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных servitutum или прав пользования общим имуществом в condominium.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением, модернизацией, возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в condominium.



получения денежных средств, включая банковские кредиты;  
направление и использование дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

### 13.2. Внесение ограничений на использование общего имущества

13.2.1. Управление и ревизионная комиссия, переизбрание председателя и освобождение членов комиссии.

13.2.2. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;  
установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.2.3. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление имущества товарищества и на другие цели.

13.2.12. Передача фондов управления управляющей организацией.

13.2.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.2.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

13.2.15. Определение их размера вознаграждения членам правления товарищества. Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.3. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.4. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 13.7.1-13.7.10, принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

## НАПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенцией общего собрания членов товарищества. Правление является исключительной компетенцией общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом в этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются из среды установленных уставом товарищества, не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной либо в устной форме на собрании, созываемом для избрания членов правления. Списки всех кандидатов на общее правление представляются собственникам — членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если не противостоят настоящему уставу. Присутствующие на первом своем заседании избирают из своего состава председателя.

14.3. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.3.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.3.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.3.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.3.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.3.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.3.6. Прием рабочих и служащих для обслуживания жилищного хозяйства и увольнение их.

14.3.7. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.

14.3.8. Ведение списка членов товарищества, а также дежурного списка с материального учета и отчетности.

14.3.9. Состав и организацию проведения общего собрания.

14.3.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.4. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на место которого он пришел.

14.5. Заседания правления созываются его председателем.

14.6. Избрание, освобождение правления, отставка его председателя осуществляются общим собранием членов товарищества. Оно проводится по п.п. 13.7.1-13.7.10 устава товарищества.



Заседания правления могут проводиться по графику, но не чаще, чем раз в 10 дней. А даты будут периодически определяться большинством. Эти заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проводятся не чаще, чем раз в три месяца, то каждый член правления по почте или лично посещать любые заседания правления.

Сторонние заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня. Председатель сообщает каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается место и время проведения заседания.

Если на заседании правления большинство присутствующих не будет составлять большинство правления, то большинство голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

### 15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок, но не более чем на один год. Председатель осуществляет выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества. Перед началом работы и освобождение его от должности осуществляется общим собранием.

Председатель правления товарищества подписывает платежные документы и соглашения, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному представлению или общему собранию.

На общем собрании правления товарищества принимает решение о самостоятельном управлении или ликвидации, но председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, подожени.

### 16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Осуществление контроля за деятельностью товарищества общее собрание может возложить комиссию (или ревизора) товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый общим собранием товарищества. Ревизионная комиссия не может входить в состав правления.

Ревизионная комиссия, состоящая из одного ревизора, из своего состава избирает ревизионную комиссию (ревизора).

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет ревизионную деятельность товарищества на протяжении года.

Представляет общему собранию отчет по бюджету, годовому отчету и размерам прибыли и чистых активов.

Участствует перед общим собранием в своей деятельности.

### 17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

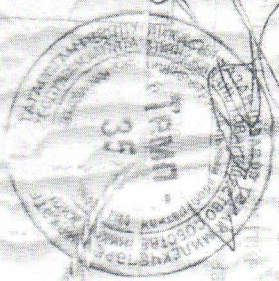
17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, установленных законодательством.

Товарищество ликвидируется в установленном гражданским законодательством случаях по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

При ликвидации товарищества ликвидационное имущество, оставшееся после расчетов с банками и другими кредитными организациями, делится между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.



СЕРТИФИКАТ  
№ 10  
ОГРН 107160512797  
ЕПН 107160512797-05  
Датум: 10.05.2010  
Подпись: [Signature]



10.05.2010