

«ЗАРЕГИСТРИРОВАН»

Казанским филиалом №1

Государственной регистрационной палаты

при Министерстве юстиции РТ

Свидетельство о регистрации № 206/10-4/16.10.08

от «27» сентября 1999 г.

Директор филиала

Егорова М.В.



«УТВЕРЖДЕН»

Решением общего собрания

Протокол №1

от 11 августа 1999г.

Председатель собрания

Аржановский А.Н.

## УСТАВ

товарищества собственников жилья

«Эталон»

г.Казань 1999г.



## РАЗДЕЛ 1

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Товарищество собственников жилья «ЭТАЛОН» (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 настоящим Уставом.

## 1.2. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС

Товарищество является юридическим лицом, 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. НАЗНАЧЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Собственники жилья, обладающие совокупностью прав и обязанностей, обусловленных владением долей имущества кондоминиума, добровольно объединяются, образуя Товарищество целях согласованной реализации своих прав владения, распоряжения и пользования совместным имуществом кондоминиума в установленных законодательством пределах, а также для строительства, содержания, сохранения и приращения этого имущества, распределения между собой обязанностей по возмещению соответствующих издержек, обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

## 1.4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество обязано контролировать соблюдение его членами единого порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью. Оно обеспечивает:

- надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние недвижимого имущества в жилищной сфере;



- коммунальные услуги домовладельцам;
- контроль выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

- защиту прав и законных интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

Примечание: взаимоотношения Товарищества с домовладельцами, не являющимися его членами, регулируются на договорной основе.

### 1.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем, принадлежащим ему имуществом за исключением имущества, принадлежащего членам Товарищества. Оно не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

### 1.6. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ

Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся по решению Общего собрания. Инициатива внесения изменений и дополнений принадлежит Коллегиальному органу Товарищества, а также членам Товарищества, доля участия которых в общем имуществе Товарищества составляет не менее 10 %. Изменения и дополнения, вносимые Коллегиальным органом, действуют до момента их рассмотрения на ближайшем Общем собрании. Исключение составляют вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания.

### 1.7. ПОЛНОЕ ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество собственников жилья «ЭТАЛОН»

### 1.8. СОКРАЩЕННОЕ ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

ТСЖ «Эталон»



Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Губкина, дом N 52 А.

## РАЗДЕЛ 2

### СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

#### 2.1. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Члены Товарищества владеют жилыми и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь сособственниками непосредственно связанного с ними другого недвижимого (общего) имущества. Права собственности на общее имущество Товариществ не имеет.

#### 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, 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 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, веранды, террасы, вестибюли, входы и выходы из здания;
- лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы;
- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения и другие общественные сооружения, элементы внешнего благоустройства;
- четырехкомнатная квартира — 4 этаж, 2-ой подъезд, общей площадью 136,67 кв.м (предварительный номер квартиры—34).

### 2.4. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ, СОСТАВЛЯЮЩИМИ ОБЩУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Объектами общей собственности распоряжаются органы Товарищества. Они не вправе отчуждать, сдавать в залог эти объекты иначе, как по решению Общего собрания.



## 2.5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Схема распределения помещений в кондоминиуме определяется договорами, заключенными членами Товарищества с застройщиком. Один голос представляется одной квартирой, если одна квартира принадлежит нескольким домовладельцам, то из их числа выбирается единственный домовладелец, который будет обладать одним голосом.

## 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. Использование жилого помещения одними собственниками не должно причинять каких-либо неудобств другим собственникам.

2.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено по решению Коллегиального органа Товарищества, основанному на заключении соответствующей экспертизы.

## РАЗДЕЛ 3 ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

### 3.1. ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме, принявшие предложение Инициативной группы о создании Товарищества, а также настоящий Устав. В члены Товарищества могут вступать как физические, так и юридические лица - республиканские и/или коммунальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на



праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, согласные с настоящим Уставом и решениями, принятыми органами Товарищества. Оформление лиц, вступающих в члены Товарищества, осуществляет Исполнительный орган Товарищества на основании решения Коллегиального органа.

### 3.2. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЧЛЕНСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Членство в Товариществе основано исключительно на личной инициативе и доброй волей лица, вступающего в Товарищество.

Создание Товарищества в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, не утрачивая с ним правоотношений, не предусматривающих членства в Товариществе. В данном случае домовладелец обязан заключить договора с ТСЖ «Эталон» на обслуживание, эксплуатацию и ремонт принадлежащей ему в жилом доме по ул.Губкина,52а собственности.

В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в праве предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

Товарищество может потребовать возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

### 3.3. НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

### 3.4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ НЕСКОЛЬКИХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них может быть членом Товарищества. Распределение голосов между собственниками на Общем собрании членов Товарищества в этом случае осуществляется по согласию всех собственников данного помещения.



### 3.5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА

Членство в Товариществе прекращается с утратой права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества, а также по мотивированному решению Общего собрания и по другим законным основаниям.

Членство в Товариществе также прекращается на основании добровольного решения самого домовладельца, причем уведомить Правление о своем выходе из Товарищества он должен в письменной форме.

## РАЗДЕЛ 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 выборные органы 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;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях;
- сдавать собственные помещения в наем или в аренду;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами.

#### 4.2. ЧЛЕН ТОВАРИЩЕСТВА ОБЯЗАН:

- выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания и Коллегиального органа Товарищества, прочие нормативные акты, принятые в порядке, установленном настоящим Уставом;



- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

- принимать участие в расходах и уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально доле участия, установленной в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, 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, осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

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

- предпринимать самостоятельно, не обращаясь за согласием к органам управления Товарищества, меры, необходимые для предотвращения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;

- обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае, если это необходимо для их поддержания в надлежащем состоянии, восстановления объектов общей собственности, предотвращения ущерба недвижимому имуществу Товарищества;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о своих обязательствах перед Товариществом;

- работы, связанные с перепланировкой объектов собственности членов Товарищества, производятся после согласования с Правлением Товарищества;

- в случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в праве предъявить к



домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством. Товарищество может потребовать возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

## РАЗДЕЛ 5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

### 5.1. ТОВАРИЩЕСТВО ИМЕЕТ ПРАВО:

- заключать договоры на обслуживание и эксплуатацию имущества, находящегося в собственности Товарищества, с физическими или юридическими лицами;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого 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 пропорционально его доле 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 Товарищества, если они изношены или морально устарели;



- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством;

- принимать, в том числе - на конкурсной основе, сотрудников Исполнительного органа или управляющую компанию, а также подрядчиков для выполнения работ в кондоминиуме.

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

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

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

- получать в бессрочное пользование или в собственность земельные участки для 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.

## 5.2. ТОВАРИЩЕСТВО ОБЯЗАНО:

- обеспечивать исполнение членами Товарищества актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;

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

- контролировать выполнение 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 домовладельцев заказчиком на коммунальные услуги и представлять их интересы при расчетах 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 и 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.

## РАЗДЕЛ 6.

### ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

#### 6.1. ЗАСТРОЙЩИК ИМЕЕТ ПРАВО:

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

- содержать офис для управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в его собственности.

#### 6.2. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗАН:

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

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

- оплачивать содержание жилых и нежилых помещений в кондоминиуме до тех пор, пока они не будут приняты их собственниками по акту;

- в течение 2 (двух) лет после полного завершения строительства устранять за свой счет любые дефекты или недоделки в конструктивных элементах здания, элементах электросети или



механики, не вызванные действиями других собственников помещений в кондоминиуме.

## РАЗДЕЛ 7 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

Органами Управления являются:

- Общее собрание его членов;
- Правление Товарищества в количестве 7 человек;
- Исполнительный орган товарищества в лице Исполнительного Директора.

Органами контроля являются:

- Ревизионная комиссия, состав 3 человека, ревизор и аудитор, назначаемые Общим собранием.

### 7.1. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

7.1.1. Общее собрание является высшим органом Товарищества.

7.1.2. Ежегодные Общие собрания проводятся не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества или группы членов Товарищества, доля участия которых в общем имуществе составляет не менее 10 %, а также по требованию Ревизионной комиссии.

7.1.3. Члены Товарищества обладают количеством голосов, установленным в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Устава.

7.1.4. Член Товарищества не вправе разделять общее число принадлежащих ему голосов на Общем собрании членов Товарищества.

### 7.2. УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Уведомление об Общем собрании членам Товарищества направляется заказным письмом по адресу, указанному в досье члена Товарищества, или же вручается каждому из них под расписку. Уведомление должно быть направлено не позднее, чем за 20 дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении сообщается повестка дня Общего собрания, а в случае организации внеочередного собрания – инициатор его проведения.

### 7.3. ПЕРЕНОС ДАТЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ



Общее собрание по решению присутствующих на нем членов Товарищества может быть перенесено на иной срок. Дополнительного извещения членов Товарищества о дате и повестке дня общего собрания членов Товарищества в подобном случае не требуется, за исключением отсутствующих на переносимом собрании.

#### 7.4. КВОРУМ

Общее собрание правомочно, если в качестве его участников зарегистрировались члены Товарищества или их законные представители, доля участия которых в общем имуществе составляет не менее 50 %.

В случае отсутствия кворума инициатор собрания назначает новую дату, место и время Общего собрания.

Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента собрания, не собравшего кворум. Оно правомочно принимать решения независимо от числа голосов, которыми будут обладать зарегистрировавшиеся в качестве участников члены Товарищества или их законные представители.

#### 7.5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. При отсутствии членов Правления Товарищества председательствующий избирается из числа членов Товарищества.

Повестка, объявленная в уведомлении о проведении Общего собрания, подлежит уточнению в начале собрания. Общее собрание не рассматривает вопросы, не вошедшие в повестку дня.

Члены Товарищества или их законные представители, прибывающих на собрание, в момент регистрации получают соответствующие бюллетени. Результаты голосования подсчитывает специальная комиссия, избираемая Общим собранием.

#### 7.6. ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА ГОЛОСА

Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся сделок, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается



возбужденного в отношении него судебного или внутреннего разбирательства.

### 7.7. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- избрание членов Правления Товарищества и Ревизионной комиссии, аккредитация независимого аудитора;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте значительной части недвижимого имущества в кондоминиуме, принадлежащего членам Товарищества;
- принятие решения о займе денежных средств, включая банковские кредиты.

Решения по вышеперечисленным вопросам принимаются большинством в  $2/3$  голосов членов Товарищества, участвующих в собрании. По остальным вопросам собрание принимает решения простым большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании. В том числе:

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового бюджета и годового отчета Товарищества;
- создание специальных комиссий;
- 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;
- определение размеров обязательных взносов и платежей;
- установление санкций за их неуплату;
- образование специальных фондов.

### 7.8. ТАЙНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ

Общее собрание может принимать решения путем тайного голосования. Решение о проведении тайного голосования



принимается простым большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании.

### 7.9. ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Решения, принятые на Общем собрании членов Товарищества, фиксируются протоколом. Протоколы Общего собрания, подписанные председательствующим и секретарем Общего собрания, хранятся в течение всего времени существования Товарищества.

### 7.10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

В промежутках между Общими собраниями Товарищество представляет Правление Товарищества, избираемое из членов Товарищества в количестве 7 человек и действующее на общественных началах. Оно вправе принимать решения по всем вопросам, касающимся Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

К компетенции Правления Товарищества относится:

- принятие и изменение Правил внутреннего распорядка Товарищества;
- определение ограничений на использование общего имущества;
- заключение трудового договора с Исполнительным Директором Товарищества;
- согласование бюджета Исполнительного органа;
- организация Общего собрания Товарищества;
- аккредитация фирм (специалистов), осуществляющих обслуживание собственности Товарищества;
- одобрение заключаемых договоров от имени Товарищества, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, каждый договор, заключаемый от имени Товарищества должен быть парафирован Председателем Правления Товарищества.

Правление Товарищества избирается сроком, не более чем на два года. Оно подотчетно Общему собранию и подконтрольно Ревизионной комиссии Товарищества.

В случае, когда в государственной собственности находится более 30 % площади всех помещений в кондоминиуме, представитель государства может быть допущен к участию в работе Правления Товарищества по просьбе заинтересованного государственного органа.



## 7.11. ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ СОСТАВА ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Член Правления Товарищества может быть выведен из его состава, если это решение поддержат члены Товарищества, доля участия которых в общем имуществе составляет не менее 50 %.

## 7.12. ДОБРОВОЛЬНЫЙ ВЫХОД ИЗ СОСТАВА ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Член Правления Товарищества может быть выведен из его состава по собственному желанию в течение месяца с момента письменного заявления об этом.

## 7.13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Правление Товарищества несёт ответственность перед Товариществом. Его Председатель вправе представлять членов Правления Товарищества к материальному вознаграждению. Решение о вознаграждении принимает Общее собрание.

## 7.14. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ

Специальные заседания Правления Товарищества могут созываться его председателем, Ревизионной комиссией или по инициативе не менее двух членов Правления Товарищества с уведомлением не менее чем за три дня до их проведения. Решение о проведении внеочередного заседания доставляется каждому члену Правления Товарищества лично с указанием места и темы заседания.

## 7.15. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ТОВАРИЩЕСТВА

Исполнительный орган Товарищества подчиняется Правлению Товарищества. В обязанности исполнительного органа входит:

- подготовка проекта бюджета Товарищества,
- составление годового отчета и баланса, утверждаемых Общим собранием членов по представлению Правлению Товарищества;
- контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным Общим собранием членов Товарищества бюджетом;



- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества после одобрения их Председателем правления Товарищества, любой договор, заключаемый от имени Товарищества, должен быть парафирован Председателем Правления и Исполнительным Директором Товарищества;
- наём и увольнение рабочих и служащих;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерского учёта и отчетности.

#### 7.16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ, РЕВИЗОР

Ревизионная комиссия, состав 3 человека, 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.

#### 7.17. ОБЯЗАННОСТИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ, РЕВИЗОРА

Ревизионная комиссия Товарищества, ревизор:

- контролирует соответствие деятельности Правления и Дирекции Товарищества настоящему Уставу и действующему законодательству;
- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества (не реже одного раза в год);
- представляет Общему собранию заключение о своей работе и в том числе - по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

### 8. ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Должностными лицами Товарищества являются Исполнительный Директор Товарищества и бухгалтер.

#### 8.2. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ТОВАРИЩЕСТВА

Исполнительный директор Товарищества действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением Товарищества или Общим собранием, разрабатывает и выносит на



утверждение Правления Товарищества правила внутреннего распорядка персонала, обслуживающего Товарищество, Положение об оплате их труда. Руководитель Исполнительного органа принимает на работу других сотрудников, действуя в пределах утверждённого Правлением Товарищества штатного расписания.

Исполнительный Директор Товарищества назначается на должность и освобождается от неё по решению Правления Товарищества, утверждаемому Общим собранием.

### 8.3. БУХГАЛТЕР, КАЗНАЧЕЙ

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

## РАЗДЕЛ 9 ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

### 9.1. ВИДЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью, используя её результаты в уставных целях. В том числе:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов;
- сдача в аренду, в наём либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества;
- выполнение работ и оказание услуг (в первую очередь членам Товарищества).

### 9.2. ДОХОДЫ ОТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Доходы от предпринимательской деятельности Товарищества направляются в его специальные фонды, средства которых используются в соответствии с положениями об этих фондах, утверждаемыми Общим собранием по представлению Правления Товарищества.



## РАЗДЕЛ 10 ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И УЧЕТ

### 10.1. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности. Имущество членов Товарищества в состав имущества Товарищества не входит.

К средствам Товарищества относятся:

- вступительные и иные взносы, обязательные платежи членов Товарищества;
- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества;
- дотации на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и т. д.;
- прочие поступления, в том числе - средства, передаваемые Товариществу физическими и юридическими лицами.

### 10.2. РАСПОРЯЖЕНИЕ СВОБОДНЫМИ СРЕДСТВАМИ

По решению Общего собрания свободные денежные средства Товарищества могут быть размещены в облигациях, сертификатах, акциях и других ценных бумагах.

Доходы от ценных бумаг зачисляются в специальные фонды Товарищества.

### 10.3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС

Вступительный взнос выплачивается не позднее 15 дней после проведения Общего (учредительного) собрания и используется на цели, связанные с организацией и регистрацией Товарищества. Домовладельцы, вступающие в Товарищество позднее, выплачивают вступительные взносы в срок, не более 15 дней с момента их регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса устанавливается Общим собранием.

### 10.4. 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.

Размер регулярных платежей устанавливается пропорциональным доле участия члена Товарищества в общем имуществе.

### 10.5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФОНДЫ

Специальные фонды создаются для возмещения расходов на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других расходов, включая непредвиденные. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. Доля члена Товарищества в специальных платежах устанавливается пропорциональной доле его участия в общем имуществе.

Средства специальных фондов возврату или распределению между членами Товарищества не подлежат.

### 10.6. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Внесение платежей, предусмотренных настоящим Уставом, обусловлено членством в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения таких платежей в силу неиспользования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности. Отказ от уплаты обязательных платежей либо их задержка на срок, свыше двух месяцев, может повлечь за собой исключение из Товарищества. На задолженность по уплате обязательных платежей начисляются пени, размер которых определяется по решению Общего собрания.

В случае отчуждения членом Товарищества принадлежащего ему помещения в пользу другого лица путём продажи, дарения или иным способом, обязательные платежи он должен внести заблаговременно.

### 10.7. БЮДЖЕТ ТОВАРИЩЕСТВА

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, устанавливаются, исходя из бюджета, утверждаемого Общим собранием членов Товарищества.

Ежегодно не позднее 15 декабря после уточнения расходов, необходимых для эксплуатации, ремонта или замены объектов общей собственности, и подведения итогов прошедшего



финансового года Исполнительный орган Товарищества составляет проект бюджета на предстоящий финансовый год и платежей каждого члена Товарищества.

Общее собрание, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, проводится не ранее чем через 10 дней после представления проекта бюджета на предстоящий финансовый год Правлению Товарищества. Члены Товарищества имеют право беспрепятственно знакомиться с проектом бюджета.

#### 10.8. ПРЕВЫШЕНИЕ БЮДЖЕТА

Исполнительный орган Товарищества не вправе превышать расходы, предусмотренные бюджетом. В случае возникновения затрат, не предусмотренных годовым бюджетом, решение об их финансировании принимается Правлением Товарищества, если превышение бюджета составляет не более 10 % утвержденного Общим собранием.

#### 10.9. ФИНАНСОВЫЙ ГОД ТОВАРИЩЕСТВА

Первый финансовый год Товарищества начинается со дня его регистрации и заканчивается 31 декабря. В последующем финансовые годы соответствуют календарным.

#### 10.10. СТРАХОВАНИЕ

Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме, принадлежащего Товариществу, определяются Правлением Товарищества и подлежат утверждению Общим собранием Товарищества.

Страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, осуществляет Исполнительный орган Товарищества с одобрения Правлением Товарищества.

#### 10.11. 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 специального и страхового фондов они могут быть восстановлено по



решению Общего собрания за счет дополнительных взносов членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10 % балансовой стоимости недвижимого имущества, включая стоимость жилых, нежилых помещений и иных объектов, на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

## 10.12. ФИНАНСОВЫЙ УЧЕТ

Финансовые документы Товарищества включают следующие данные:

- денежные поступления и расходы;
- счета собственникам жилых и нежилых помещений с указанием фамилии, имени, отчества, места жительства - для физических лиц, полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц, а также доли участия в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- фактическая стоимость содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- капитальные затраты, предусмотренные на текущий и предстоящий финансовые годы.

## 10.13. РЕВИЗИЯ И АУДИТ

Ревизионная комиссия, аудитор контролирует деятельность Правления и Дирекции Товарищества.

Общее собрание по представлению Правления Товарищества и с учётом заключения Ревизионной комиссии, акта аудитора Товарищества утверждает годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

## РАЗДЕЛ 11

### ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С КРЕДИТОРАМИ

#### 11.1. ПРАВА ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ И ТОВАРИЩЕСТВА НА ПОЛУЧЕНИЕ ИПОТЕКИ

Домовладельцы и Товарищество вправе заключать договора об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащее им имущество.



## 11.2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ТОВАРИЩЕСТВА ПЕРЕД КРЕДИТОРАМИ

Товарищество может принимать определенные договором обязательства по отношению к кредиторам.

## 11.3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КРЕДИТОРУ ФИНАНСОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

По запросу кредитора Товарищество обязано предоставить ему копию последнего финансового отчета.

## РАЗДЕЛ 12 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

### 12.1. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются по решению Общего собрания, а также суда на основании и в порядке, установленных законодательством.

### 12.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество ликвидируется

- по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
- если собственность на все жилые и нежилые помещения в кондоминиуме отойдет какому-либо одному лицу;
- в иных случаях, установленных гражданским законодательством.

### 12.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРИ ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, остающееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества прямо пропорционально их долям в общем имуществе.



## РАЗДЕЛ 13

## ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ

13.1. Товарищество может создавать объединения или входить в объединения в целях совместного управления общим имуществом. Управление объединениями осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья". Объединение товариществ принимает решения голосованием товариществ, входящих в объединение.

13.2. Товарищества могут передать объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, предусмотренных их уставами.

## РАЗДЕЛ 14

## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Уставе, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь значение для Товарищества и/или его членов с точки зрения защиты их имущественных и моральных, охраняемых законом, прав и интересов, Товарищество и его члены должны руководствоваться законом Российской Федерации от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья", иными законодательными и нормативно-правовыми актами.



25/06/2020 meti

11

Geofotis n. 5/