

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ВОСХОД» (НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего Собрания
Собственников жилья,
находящегося по адресу:
г. Альметьевск, пр. Строителей, 16
«28» декабря 2012 г.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организация Товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «Восход», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Законом Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» ст.135 ЖК РФ и Уставом Товарищества.

1.2. Юридический статус.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчётный и иные счета в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием, бланки и 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 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 собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

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. Изменения и дополнения к данному Уставу должны вноситься с предварительного письменного согласия кредитора по ипотечному кредиту.

1.7. Полное наименование Товарищества.

Товарищество собственников жилья «Восход»

1.8. Место нахождения Товарищества.

Российская Федерация, Республика Татарстан, 423450, г. Альметьевск, пр-т Строителей, д.16.

1.9. Полное наименование и юридический адрес застройщика.

000 «Мастер К», 423807, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 18А. ком. 1304, телефон (8552) 42-07-93.

РАЗДЕЛ 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 собственниками 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 плёнку, декоративную лепку и паркет (деревянные полы, линолеум), внутриквартирные лестницы;
- 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

зелёные насаждения, рекреационные сооружения (детская площадка, теннисный корт, клуб здоровья) и другие общественные сооружения (летняя эстрада и комната отдыха), элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.)

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, заключёнными им с каждым приобретателем помещения. Доля участия для каждого члена Товарищества пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности помещений, а также по соглашению с застройщиком может определяться с учётом площади и потребительских качеств помещения.

2.6. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от неё 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. Жилое помещение не может использоваться в целях, несоответствующих целям проживания: под отель, гостиницу, офис, склад и др.

2.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению

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

РАЗДЕЛ 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
4. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе

из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 настоящего Кодекса способов управления многоквартирным домом.

РАЗДЕЛ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Член Товарищества имеет право:

- Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии со СТ. 143.1 ЖК РФ имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решение органов управления товарищества.
- Члены товарищества собственников жилья и не, являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и/или выполняемых работ.
- Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
 - 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
 - 2) реестр членов товарищества;
 - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора);
 - 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущества, отражаемое на его балансе;
 - 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
 - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - 9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества
- 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 счёт средств Товарищества расходы, понесённые в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- Производить через расчётный счёт Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение общим собранием

членов Товарищества; , .

- Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке;
- Сдавать собственные помещения внаём или аренду в установленном порядке;
- Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

4.2. Член Товарищества обязан:

- Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменениях.
- 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, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся 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 счёт;
- Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласия с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов 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 может быть причинён недвижимому имуществу;
- Устранять за свой счёт ущерб, нанесённый 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 возмещён за счёт средств Товарищества;
- В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу.

РАЗДЕЛ 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5.2. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

РАЗДЕЛ 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик имеет право:

- Зарегистрировать Товарищество в любое время после получения от соответствующих уполномоченных органов прав на застройку;
- Сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку – на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества вновь создаваемом кондоминиуме на период до трёх (3) 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 наём) 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 течении того времени, пока за застройщиком остаётся 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 её 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, закреплённых за застройщиком;
- По окончании периода, в течение которого застройщик выбирает или назначает большинство членов Правления, представить отчётность по всем недостаткам по текущим оперативным расчётам 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, включёнными в предложение по продаже и другие документы, представленные застройщиком покупателю;
- В течении двух (2) лет после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет любые дефекты или недоделки в конструктивных элементах здания, элементов 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 другими собственниками, 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 (60) 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 передаёт недвижимое имущество в управление Товарищества. С этого момента застройщик не управляет финансовыми делами и имуществом Товарищества.

6.5. Ответственность застройщика.

Ни Товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственность 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.

РАЗДЕЛ 7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

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

7.1. Общее собрание.

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

7.1.2. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально его доли 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.

7.1.3. 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. Уведомление о проведении общего собрания.

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

1.1. Положения статей 45 - 48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.

7.3. Перенос даты общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на нём 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.

7.4. Кворум.

Общее собрание правомочно, если на нём 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 чём 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 нём члены Товарищества.

7.5. Порядок проведения общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов Правления. В случае отсутствия всех вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

7.6. 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.

7.7. Исключительная компетенция общего собрания.

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.
2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:
 - 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
 - 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
 - 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
 - 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
 - 13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.
3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.
4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

7.8. Тайное голосование.

Решение может быть принято путём тайного голосования среди членов Товарищества.

7.9. 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.

7.10. Правление Товарищества собственников жилья.

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

7.11. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

7.12. Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

7.13. Ревизионная комиссия.

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.

7.14. 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 отчёту и размерам обязательных платежей и взносов;
- Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

РАЗДЕЛ 8. ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

8.1. Назначение.

Должностными лицами в Товариществе являются председатель Правления и заместитель председателя.

Председатель и заместитель председателя Правления избираются Правлением из своего состава на срок, назначенный 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, за исключением одновременного пребывания на посту председателя и заместителя председателя.

8.2. Председатель Правления.

Председатель Правления действует и подписывает от имени Товарищества платёжные 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 несёт ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учёта и отчётности, за сохранность денежных средств и ценных бумаг.

РАЗДЕЛ 9. НАЙМ ПЕРСОНАЛА ПО УПРАВЛЕНИЮ

9.1. Управляющий.

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

Управляющий Товарищества несёт материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесён 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.

РАЗДЕЛ 10. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

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, в наем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума 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.

РАЗДЕЛ 11.

ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УЧЁТА

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 физическим 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 4 000 (Четыре тысячи) рублей.

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 закреплённой 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 закреплённой 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.

Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные нормативами сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов Товарищества при согласии, подтверждённым 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, завешания 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 остаётся 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.

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 её разрушении.

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

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

- Учёт всех денежных поступлений и расходов;
- Счёт на жилое и/или нежилое помещение с указанием сведений о собственнике:
- Фамилии, имена, 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;
- Учёт фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- Текущий баланс Товарищества;
- Учёт 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 отчёт, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

РАЗДЕЛ 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 определённые 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;

12.2.4. Не предпринимать определённых 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 отчёта.

РАЗДЕЛ 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. Основание 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 расчётов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом собранием Товарищества.

РАЗДЕЛ 14. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ

14.1. Два или более Товариществ могут создавать объединения для совместного управления общим имуществом в кондоминиуме. Управление подобным объединением 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.

РАЗДЕЛ 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

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 морально 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.