


УТВЕРЖДЕН: /

Решением № 1 от 14 августа 2003.  
Заказчика дома № 30 по ул. Щорса –  
ООО «Жульбитстрой - ЛД»

  
Генеральный директор Петров В.В.



КОПИЯ ВЕРНА

И.С. РУКОВ. ДИРЕКТОРА  
ПЕРВУШАКИН С.С.



**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«АВАНГАРД»**

13  
W

**Статья 1.  
Общие положения**

**1.1. Товарищество собственников жилья «АВАНГАРД»**, именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона "О товариществах собственников жилья", других законодательных и иных нормативных актов.

**1.2. Официальное наименование товарищества:**

полное наименование товарищества - Товарищество собственников жилья «АВАНГАРД»,

сокращенное наименование товарищества - ТСЖ «АВАНГАРД».

**1.3. Местонахождение товарищества:**

660003, Российская Федерация, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Щорса, д. 30.

**Статья 2.**

**Цель и виды деятельности товарищества**

**2.1.** Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданным в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на выполнение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами по вопросам своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст.41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

**Статья 3.**

**Правовой статус товарищества**

**3.1.** Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части гражданских правоотношений - законодательными актами субъектов Российской Федерации и уставом товарищества.

12  
к

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

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

#### Статья 4.

#### Право собственности на жилые и (или) нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и (или) нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в их общей долевой собственности.

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

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с настоящим уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в метрах квадратных общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

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

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

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

4.12. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, перечень которых установлен гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

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

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляются копия устава товарищества и сведения об обязательствах этого члена товарищества перед товариществом.

4.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно Федеральному закону "О товариществах собственников жилья", уставу.

4.14. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

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

## Статья 5.

### Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

#### 5.1. Средства товарищества состоят из:

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

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.

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

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договоре между жилищно-коммунальным предприятием и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано товарищество.

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

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо- и электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно утверждает бюджет товарищества. При утверждении бюджета товарищества общее собрание членов товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

Процедуре утверждения бюджета товарищества предшествует его составление. Составление проекта бюджета товарищества осуществляется Правлением товарищества и начинается не позднее чем за три месяца до завершения текущего финансового года. Составление проекта бюджета товарищества на очередной финансовый год осуществляется в соответствии с бюджетной политикой товарищества.

Правление товарищества за 30 (тридцать) дней до даты проведения очередного годового общего собрания членов товарищества, на котором утверждается бюджет товарищества, должно разослать всем членам товарищества проект бюджета с пояснительной запиской к нему.

5.9. Члены товарищества - домовладельцы, а так же домовладельцы не являющиеся членами товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее первого числа текущего месяца, следующего за расчетным.

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

## 6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и настоящим уставом.

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- эксплуатацию, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

- сдачу в аренду, внаем либо продажу недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению общего собрания членов товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

## 7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление.

7.2. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке. В случае, если домовладелец выражает свое волеизъявление о вступлении в товарищество после государственной регистрации товарищества, членство домовладельца в товариществе возникает после утверждения правлением товарищества соответствующего заявления домовладельца.

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

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

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента утверждения общим собранием членов товарищества соответствующего заявления правопреемника (наследника).

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

7.9. Собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

## 8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

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

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и другим способом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, плановые взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества, цели.

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

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

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

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, юридическим лицам, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.

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

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке застраховывать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

- совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке:

- требование о добровольном погашении задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членом товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен;

- иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных законодательством, уставом или общим собранием членом товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен,

так же может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе убытков.

## 9. Обязанности товарищества

### 9.1. Товарищество обязано:

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

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать в органы управления товарищества и быть избранным в них.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с восстановлением нанесенного ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и производственных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

10.1.7. Ставить принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

## 11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для оплаты затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных



стут, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и (или) нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо иному имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных законодательством, уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

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

## 12. Органы управления и контроля товарищества

### 12.1. Органами управления товарищества являются:

**Общее собрание** членов товарищества - высший орган управления товарищества;

**Правление** товарищества - орган товарищества осуществляющий руководство текущей деятельностью, возглавляемый председателем правления товарищества. Председатель правления товарищества - обеспечивает выполнение решений правления товарищества.

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

## 13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа общественного самоуправления.

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

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

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

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании и обладает количеством голосов пропорционально его доли участия в товариществе.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членом товарищества. Решение собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п.13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициирующее собрание назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента состоявшегося собрания.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопроса возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае отсутствия собрания ведет один из членов правления, избираемый из числа членов правления управляющий. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, кто не принял участия в голосовании независимо от причины.

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

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав в отношении имущества товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитута и иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе расширении (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонтного недвижимого имущества в кондоминиуме.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя правления с освобождением его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членами товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

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

13.7.14. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала, положения об оплате их труда по представлению председателя правления товарищества.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

13.8. Общее собрание может также решать иные вопросы, в том числе и отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, в соответствии с п.п. 13.7.6 настоящего устава решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членом товарищества.

#### 14. Правление товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности

товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке, если иное не предусмотрено законодательством.

14.3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании цели в установленном порядке. Члены правления избираются сроком на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противостоят настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

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

14.6. Заседание правления созывается его председателем. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления товарищества

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

14.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.8. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.

#### 14.9. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.9.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.9.2. Контроль над своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.9.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию.

14.9.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.9.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.9.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

14.9.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

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

14.9.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского и отчетности.

14.9.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.9.11. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, подбор кандидатуры управляющего и контроль над их деятельностью.

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

## 15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

## 16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## 17. Передача права голоса застройщика в товариществе

17.1. Передача права голоса застройщика в товариществе осуществляется в соответствии с Законом "О товариществах собственников жилья".

17.2. После регистрации прав собственности на 30% помещений в кондоминиуме другими домовладельцами, кроме застройщика, застройщик организует проведение общего собрания членов товарищества по вопросу избрания правления и организации деятельности товарищества после регистрации кондоминиума.

17.3. Товарищество и домовладельцы не несут ответственности по искам к товариществу, возникшим в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, а также по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав, предусмотренных в уставе. Застройщик освобождает товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

18. Реорганизация и ликвидация товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

18.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.

13 листов

И.о. руководителя инспекции

*С.Ф. Первушин*  
С.Ф. Первушин

