

«Зарегистрирован»  
Регистрационной палатой  
г. Тюмени

Приказ № 2755  
От «19» 12 2000г.

Председатель Регистрационной пала-  
ты Г. Тюмени

 Р.Г. Шилкова  


«Утверждено»  
Решением общего собрания  
лей  
Протокол № 7  
От 7 Октября 1999г.

Председатель собрания  
С.А. Кухтерин



**УСТАВ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«ГАРАНТ»**

г. Тюмень 2000г.

## **I. Общие положения**

1.1 Товарищество собственников жилья «Гарант» (далее по тексту товарищество) создается и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, Федеральным Законом РФ «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 года № 7-ФЗ, ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 16 июня 1996 № 72-ФЗ (далее по тексту - Закон), иными законодательными актами РФ, законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

1.2 Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей домовладельцев собственников помещений в кондоминиуме, расположенном по адресу: индекс 625048 г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3.

**Предметом деятельности товарищества является управление и обеспечение эксплуатации кондоминиумом.**

1.3 Целями образования и деятельности товарищества являются:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации кондоминиума;
- согласование порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме;
- распределение между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного, экологического и технического состояния общественного имущества;
- обеспечение выполнения членами товарищества в границах кондоминиума правил пользования помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий.

1.4 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет обособленное имущество, расчетный и иные счета в банке, печать, бланки, угловой и другие штампы с собственным наименованием и иные необходимые реквизиты.

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

1.6 Товарищество от своего имени приобретает имущественный и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.7 Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно в праве заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдачей в аренду, внаем либо продажой 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;

1.8 Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Гарант». Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Гарант».

1.9 Место нахождения товарищества : Российская Федерация (Россия), г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3.

1.10 Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.11 Изменения и дополнения к настоящему Уставу товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством и настоящим уставом.

## **II. Членство в товариществе**

2.1 Членами товарищества являются изъявившие желание домовладельцы – физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в кондоминиуме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3 (далее по тексту – члены товарищества).

2.2 Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, несовершеннолетние могут самостоятельно представлять свои интересы.

2.3 Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента подачи заявления о вступлении в товарищество.

2.4 После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме и выразившие добровольное волеизъявление, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

2.5 С момента прекращения права собственности товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основания членство в товариществе прекращается.

2.6 При реорганизации юридического лица – члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме и добровольного волеизъявления.

2.7 В случае смерти гражданина собственника помещения и отсутствия наследников по закону и завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

2.8 Если помещение в кондоминиуме принадлежит нескольким собственникам на праве общей (совместной, долевой) собственности, то они выступают в товариществе как один член товарищества.

### III. Собственность членов товарищества и общее имущество членов товарищества

3.1 Члены товарищества владеют на праве частной или иной формах собственности помещениями, в кондоминиуме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3 одновременно являясь участниками долевой собственности на общее имущество.

3.2 В состав кондоминиума входят следующие объекты:

- земельный участок в установленных границах;
- расположенные на земельном участке ул. 50 лет Октября, 3:

а) жилое здание 44 кв. жилой дом № 3.

3.3 Установление границ помещений, находящихся в собственности членов товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое помещение, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом, потолком данного помещения, при условии, что материалы стен, пола и потолка за исключением отделочного материала (реек, досок, штукатурки, краски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является общим имуществом. Двери и окна помещений, выходящие на общее имущество членов товарищества, являются частью помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в данных границах, включая (без границ ограничения) любое обогревательное или кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные, телефонные или электрические розетки, служащие исключительно для нужд данного помещения, являются частью этого помещения;

- в состав помещения не входят мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены или любые другие конструкции и оборудование, находящееся частично внутри, частично вне указанных границ помещения, и которые проходят через внутренние стены или составные части помещений для целей предоставления коммунальных услуг любого другого помещения или общего имущества.

3.4 Общим имуществом членов товарищества являются:

- межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из здания, крыша, технический этаж и подвал, фундамент, колоны, балки, ограждающие и несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие помещения и все стены и конструкции, отделяющие помещения от холлов, коридоров и лестниц, механическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства (поверхности подъездных путей, переходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

3.5 Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности членов товарищества.

3.6 Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.

3.7 Общее собрание членов товарищества может принять решение о передаче объектов общего имущества в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества.

3.8 Доля каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (далее по тексту доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади. 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.

3.9 Член товарищества или группа его членов в праве за свой счет вносить улучшения в объекты общего имущества членов товарищества, если эти улучшения не связаны с изменением внешнего вида недвижимого имущества.

3.10 Доля собственности каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому члену товарищества.

3.11 Доля собственности нового члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена товарищества.

3.12 Член товарищества независимо от расы, национальности, пола, вероисповедания, возраста или гражданства не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения помещением, за исключением ограничений, указанных действующим законодательством и настоящим уставом.

### IV. Права и обязанности товарищества

4.1 Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности с законодательством;

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

- определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена товарищества в соответствии с его долей участия;

- выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

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

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

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

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены и морально устарели;

- осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями образования и деятельности, предусмотренными Законом и настоящим уставом;

- эксплуатировать здания и сооружения с находящимся в них оборудованием и лифтами.

4.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества, 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 надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

- получать в бессрочное пользование либо 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 прилегающем и выделенных земельных участках;

- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие правилам, целям и задачам товарищества;

4.3 Права товарищества по обеспечению исполнения членами товарищества своих обязанностей:

- в случае неисполнения членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества вправе предъявить к члену товарищества иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

- товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4.4 Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований устава товарищества;

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

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

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между членами товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

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

- в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;

- обеспечивать своевременное поступление от членов товарищества взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт кондоминиума.

## V. Права и обязанности членов товарищества

### 5.1 Член товарищества имеет право:

- входа, выхода или прохода через объекты общего имущества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на помещение и не может быть прекращено, отменено товариществом либо его членом;
- самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;
- участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключения права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в устав товарищества. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена товарищества нанимателем или арендатором помещения ответственность перед товариществом несет собственник помещения;
- на возмещение за счет средств товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общего имущества членов товарищества;
- производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
- получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- член товарищества может производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет товарищества.

### 5.2 Член товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других членов товарищества по пользованию данными объектами;
- самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества членов товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества;
- обеспечить доступ к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества;
- выполнять положения Внутренних правил товарищества;
- использовать помещение по его назначению с учетом существующих ограничений, в том числе установленных Законом РФ, настоящим Уставом или решением общего собрания членов товарищества;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к обычным характеристикам, сообщаемых покупателю при продаже помещений, предоставить документы со следующими сведениями:
  - 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;
- устав товарищества.
- возместить товариществу и его членам вред, причиненный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим помещение с его согласия, общему имуществу членов товарищества или отдельным помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта

или реконструкция помещения. В случае отказа от возмещения причиненного вреда на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания соответствующей суммы в соответствии с действующим законодательством.

## VI. Средства и имущество товарищества

6.1 Средства товарищества состоят из:

- вступительных взносов;
- обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач и обязанностей товарищества;
- прочих поступлений.

✓ 6.2 Вносом члена товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов товарищества на день внесения имущества.

6.3 Обязательные платежи вносятся членами товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на обслуживание, текущий, профилактический и капитальный ремонты общего имущества. Доля члена товарищества в обязательных платежах пропорциональна его доле участия.

6.4 В случае отказа от внесения обязательных платежей членом товарищества на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

6.5 Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного не использования помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общего имущества.

6.6 Член товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности помещение другому лицу.

6.7 Товарищество образует резервный фонд. Резервный фонд создается в размере 5 % от балансовой стоимости жилого здания. Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера. Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности помещения.

6.8 При физическом уничтожении либо разрушении жилого здания или общего имущества членов товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств резервного фонда, они могут быть восстановлены за счет дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания его членов. Если сумма дополнительных взносов превышает 100 % балансовой стоимости жилого здания на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов товарищества не менее, чем 75 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

6.9 Доходы от хозяйственной деятельности товарищества в первую очередь направляются на покрытие задолженностей товарищества, а при их отсутствии в соответствии с утвержденной сметой доходов-расходов товарищества.

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

6.11 Ежегодно после определения размеров доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества и подведения итогов финансового года правление товарищества составляет смету доходов-расходов товарищества на предстоящий финансовый год и определяет обязательные платежи каждого члена товарищества.

6.12 Смета должна быть составлена правлением товарищества не позднее 15 декабря каждого года. Смета и размеры обязательных платежей членов товарищества на предстоящий финансовый год выносятся правлением на утверждение общим собранием членов товарищества.

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

- учет всех расходов и доходов;
- счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике:
- фамилии, имя, отчества, места жительства – для физических лиц;
- полного официального наименования и местонахождения для юридических лиц;
- доли участия каждого члена товарищества в обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- учет фактической стоимости содержания и ремонта общего имущества;
- текущий годовой баланс товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

6.14 В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

## VII. Органы управления и контроля товарищества

7.1 Органами управления товариществом являются:

- Общее собрание членов товарищества;

- Правление товарищества.

7.2 Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества, которое созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

7.3 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 процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

7.4 К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:  
выбор способов управления имуществом, принятия решения по передаче по Договору части или всех функций по управлению по уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему) ст.20 п.2 гл.3 ФЗ «о товариществе собственников жилья»;

- внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитуты или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- введение ограничений на использование общего имущества;
- избрание правления и ревизионной комиссии;
- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- установление обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

- рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

7.5 Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

7.6 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются, 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 повестке дня собрания.

7.7 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.8 Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

7.9 Член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.

7.10 Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-7 пункта 7.4 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7.11 Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

7.12 Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общего имущества членов товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

7.13 Решение членов товарищества может быть принято путем письменного опроса членов.

7.14 Решение, принятые на общем собрании членов товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председателем прав-

ления и секретарем общего собрания членов товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия товарищества.

7.15 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 протокол общему собранию членов товарищества.

7.16 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием сроком на 2 года.

7.17 Любой член правления товарищества может быть исключен из состава правления товарищества по решению общего собрания.

7.18 Члены правления товарищества не несут ответственности перед собственниками помещений за свои действия в качестве членов правления товарищества, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.

7.19 В обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов-расходов товарищества, отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени товарищества на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- представительство товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- найм рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- хранение протоколов общих собраний членов товарищества, книг, журналов учета и иной документации товарищества, годового отчета и балансового отчета, проверенного ревизионной комиссией либо внешним аудитом, устава товарищества и описания недвижимого имущества. Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен правлением товарищества каждому члену товарищества по его требованию;

- ведение учета поступления платежей от каждого члена товарищества (размер платежа, время его внесения и размер долга и т.п.);

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

7.20 Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

7.21 Заседания правления товарищества проводятся не реже одного раза в 2 месяца и созываются его председателем. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления товарищества принимаются большинством в 51 % голосов от общего числа голосов членов правления.

7.22 Правление избирает своего председателя. Председатель правления избирается сроком на 1 год. Председатель правления может быть отозван по решению общего собрания членов товарищества.

7.23 По решению домовладельцев выполнение функций по управлению товариществом возлагается по Договору на Управляющего согласно гл.3,ст.20, п.2.3 ФЗ «о товариществе собственников жилья».

7.24 Управляющий обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

7.25 Управляющий действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и вносит на утверждение Общего Собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества.

7.26 В отсутствие Управляющего, его функции осуществляет или один из членов правления.

### VIII. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

8.1 Для осуществления контроля над хозяйственной деятельностью товарищества общее собрание членов товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей, либо приглашает внешнего аудитора.

8.2 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок 2 года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

8.3 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.

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

#### **IX. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты**

8.5 Домовладельцы и товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обстоятельства по отношению к ним, включая следующие:

- извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние товарищества;
- извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца-собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или любых измерениях товарищества взыскать задолженность члена товарищества по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;
- не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;
- не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления товарищества;
- по другим вопросам, не противоречащим Закону, по которым достигнута договоренность товарищества и кредитора.

8.6 Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию товарищества. По запросу кредитора товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

#### **IX. Реорганизация и ликвидация товарищества**

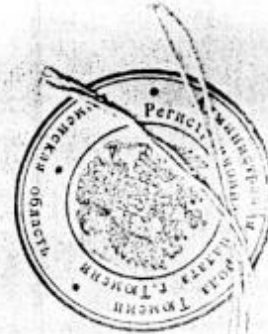
9.1 реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

9.2 Товарищество может быть ликвидировано только в следующих случаях:

- при приобретении одним лицом собственности всех помещений в границах кондоминиума;
- по решению суда;
- в случае принятия решения членами товарищества об изменении способа управления кондоминиумом;
- при физическом уничтожении комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.3 Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если его ценность в результате физического уничтожения уменьшилась более, чем на 75 % и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда товарищества. Ценность недвижимого имущества определяется на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению недвижимого имущества.

9.4 При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально долям участия членов товарищества.



Грошуровано, пром. засекр. 1  
И скреплено по штырь 1  
Председатель Р. А. Грошуров  
1994 г. 10.10.94

«Зарегистрирован»  
Регистрационной палатой  
Г. Тюмени

Приказ № 2795  
От «19» декабря 2000г.  
Председатель Регистрационной  
палаты\_Г.Тюмени  
\_\_\_\_\_Р.Г. Шилкова

«Утверждено»  
Решением общего собрания  
учредителей  
Протокол № 7  
От 7 Октября 1999г.

Председатель собрания  
\_\_\_\_\_С.А. Кухтерин

**У С Т А В**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«ГАРАНТ»**

г. Тюмень 2000г.

## **I. Общие положения**

1.1 Товарищество собственников жилья «Гарант» (далее по тексту товарищество) создается и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, Федеральным Законом РФ «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 года № 7-ФЗ, ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 16 июня 1996 № 72-ФЗ(далее по тексту - Закон), иными законодательными актами РФ, законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

1.2 Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей домовладельцев собственников помещений в кондоминиуме, расположенном по адресу: индекс 625048 г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3. Предметом деятельности товарищества является управление и обеспечение эксплуатации кондоминиумом.

1.3 Целями образования и деятельности товарищества являются:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации кондоминиума;
- согласование порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме;
- распределение между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного, экологического и технического состояния общественного имущества;
- обеспечение выполнения членами товарищества в границах кондоминиума правил пользования помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий.

1.4 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет обособленное имущество, расчетный и иные счета в банке, печать, бланки, угловой и другие штампы с собственным наименованием и иные необходимые реквизиты.

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

1.6 Товарищество от своего имени приобретает имущественный и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.7 Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно в праве заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдачей в аренду, внаем 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;

1.8 Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Гарант». Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Гарант».

1.9 Место нахождения товарищества : Российская Федерация (Россия), г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3.

1.10 Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.11 Изменения и дополнения к настоящему Уставу товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством и настоящим уставом.

## **II. Членство в товариществе**

2.1 Членами товарищества являются изъявившие желание домовладельцы – физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в кондоминиуме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3 (далее по тексту – члены товарищества).

2.2 Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, несовершеннолетние могут самостоятельно представлять свои интересы.

2.3 Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента подачи заявления о вступлении в товарищество.

2.4 После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме и выразившие добровольное волеизъявление, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

2.5 С момента прекращения права собственности товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

2.6 При реорганизации юридического лица – члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме и добровольного волеизъявления.

2.7 В случае смерти гражданина собственника помещения и отсутствия наследников по закону и завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

2.8 Если помещение в кондоминиуме принадлежит нескольким собственникам на праве общей (совместной, долевой) собственности, то они выступают в товариществе как один член товарищества.

### **III. Собственность членов товарищества и общее имущество членов товарищества**

3.1 Члены товарищества владеют на праве частной или иной формах собственности помещениями, в кондоминиуме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 3 одновременно являясь участниками долевой собственности на общее имущество.

3.2 В состав кондоминиума входят следующие объекты:

- земельный участок в установленных границах;
- расположенные на земельном участке ул. 50 лет Октября, 3:
  - а) жилое здание 44 кв. жилой дом № 3.

3.3 Установление границ помещений, находящихся в собственности членов товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое помещение, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом, потолком данного помещения, при условии, что материалы стен, пола и потолка за исключением отделочного материала (реек, досок, штукатурки, краски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является общим имуществом. Двери и окна помещений, выходящие на общее имущество членов товарищества, являются частью помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в данных границах, включая (без границ ограничения) любое обогревательное или кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные, телефонные или электрические розетки, служащие исключительно для нужд данного помещения, являются частью этого помещения;

- в состав помещения не входят мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены или любые другие конструкции и оборудование, находящееся частично внутри, частично вне указанных границ помещения, и которые проходят через внутренние стены или составные части помещений для целей предоставления коммунальных услуг любого другого помещения или общего имущества.

3.4 Общим имуществом членов товарищества являются:

- межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из здания, крыша, технический этаж и подвал, фундамент, колонны, балки, ограждающие и несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие помещения и все стены и конструкции, отделяющие помещения от холлов, коридоров и лестниц, механическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства (поверхности подъездных путей, переходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

3.5 Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности членов товарищества.

3.6 Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.

3.7 Общее собрание членов товарищества может принять решение о передаче объектов общего имущества в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества.

3.8 Доля каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (далее по тексту доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади. 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.

3.9 Член товарищества или группа его членов в праве за свой счет вносить улучшения в объекты общего имущества членов товарищества, если эти улучшения не связаны с изменением внешнего вида недвижимого имущества.

3.10 Доля собственности каждого члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому члену товарищества.

3.11 Доля собственности нового члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена товарищества.

3.12 Член товарищества независимо от расы, национальности, пола, вероисповедания, возраста или гражданства не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения помещением, за исключением ограничений, указанных действующим законодательством и настоящим уставом.

### **IV. Права и обязанности товарищества**

4.1 Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности с законодательством;

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

- определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена товарищества в соответствии с его долей участия;

- выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

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

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

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

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать нду, передавать а оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены и морально устарели;

- осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями образования и деятельности, предусмотренными Законом и настоящим уставом;

- эксплуатировать здания и сооружения с находящимся в них оборудованием и лифтами.

4.2 В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества, 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 надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

- получать в бессрочное пользование либо 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 прилегающем и выделенных земельных участках;

- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие правилам, целям и задачам товарищества;

4.3 Права товарищества по обеспечению исполнения членами товарищества своих обязанностей:

- в случае неисполнения членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества вправе предъявить к члену товарищества иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

- товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

4.4 Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований устава товарищества;

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

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

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между членами товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

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

- в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;

- обеспечивать своевременное поступление от членов товарищества взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт кондоминиума.

## **V. Права и обязанности членов товарищества**

### **5.1 Член товарищества имеет право:**

- входа, выхода или прохода через объекты общего имущества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на помещение и не может быть прекращено, отменено товариществом либо его членом;
- самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;
- участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключения права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в устав товарищества. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена товарищества нанимателем или арендатором помещения ответственность перед товариществом несет собственник помещения;
- на возмещение за счет средств товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общего имущества членов товарищества;
- производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
- получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- член товарищества может производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет товарищества.

### **5.2 Член товарищества обязан:**

- выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению и не нарушая права и интересы других членов товарищества по пользованию данными объектами;
- самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества членов товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества ;
- обеспечить доступ к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества;
- выполнять положения Внутренних правил товариществ;
- использовать помещение по его назначению с учетом существующих ограничений, в том числе установленных Законом РФ, настоящим Уставом или решением общего собрания членов товарищества;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к обычным характеристикам, сообщаемых покупателю при продаже помещений, предоставить документы со следующими сведениями:
  - 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;
- устав товарищества.
- возместить товариществу и его членам вред, причиненный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим помещение с его согласия, общему имуществу членов товарищества или отдельным помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции помещения. В случае отказа от возмещения

причиненного вреда на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания соответствующей суммы в соответствии с действующим законодательством.

## **VI. Средства и имущество товарищества**

6.1 Средства товарищества состоят из:

- вступительных взносов ;
- обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач и обязанностей товарищества;
- прочих поступлений.

6.2 Вносом члена товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов товарищества на день внесения имущества.

6.3 Обязательные платежи вносятся членами товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на обслуживание, текущий, профилактический и капитальный ремонты общего имущества. Доля члена товарищества в обязательных платежах пропорциональна его доле участия.

6.4 В случае отказа от внесения обязательных платежей членом товарищества на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

6.5 Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного не использования помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общего имущества.

6.6 Член товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности помещение другому лицу.

6.7 Товарищество образует резервный фонд. Резервный фонд создается в размере 5 % от балансовой стоимости жилого здания. Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера. Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности помещения.

6.8 При физическом уничтожении либо разрушении жилого здания или общего имущества членов товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств резервного фонда, они могут быть восстановлены за счет дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания его членов. Если сумма дополнительных взносов превышает 100 % балансовой стоимости жилого здания на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов товарищества не менее, чем 75 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

6.9 Доходы от хозяйственной деятельности товарищества в первую очередь направляются на покрытие задолженностей товарищества, а при их отсутствии в соответствии с утвержденной сметой доходов-расходов товарищества.

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

6.11 Ежегодно после определения размеров доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества и подведения итогов финансового года правление товарищества составляет смету доходов-расходов товарищества на предстоящий финансовый год и определяет обязательные платежи каждого члена товарищества.

6.12 Смета должна быть составлена правлением товарищества не позднее 15 декабря каждого года. Смета и размеры обязательных платежей членов товарищества на предстоящий финансовый год выносятся правлением на утверждение общим собранием членов товарищества.

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

- учет всех расходов и доходов;
- счет на каждое помещение с указанием сведений о собственнике:
- фамилии, имя, отчества, места жительства – для физических лиц;
- полного официального наименования и местонахождения для юридических лиц;
- доли участия каждого члена товарищества в обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- учет фактической стоимости содержания и ремонта общего имущества;
- текущий годовой баланс товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

6.14 В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

## **VII. Органы управления и контроля товарищества**

7.1 Органами управления товариществом являются:

- Общее собрание членов товарищества;

- Правление товарищества.

7.2 Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества, которое созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

7.3 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 процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

7.4 К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- выбор способов управления имуществом, принятия решения по передаче по Договору части или всех функций по управлению по уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему) ст.20 п.2 гл.3 ФЗ «о товариществе собственников жилья»;

- внесение изменений и дополнений в устав товарищества;

- решение о реорганизации и ликвидации товарищества;

- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитуты или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

- введение ограничений на использование общего имущества;

- избрание правления и ревизионной комиссии;

- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

- установление обязательных платежей и взносов членов товарищества;

- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

- рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;

- принятие и изменение по представлению Председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

7.5 Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

7.6 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются, 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 повестке дня собрания.

7.7 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.8 Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

7.9 Член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.

7.10 Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-7 пункта 7.4 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

7.11 Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

7.12 Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общего имущества членов товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

7.13 Решение членов товарищества может быть принято путем письменного опроса членов.

7.14 Решение, 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 действия товарищества.

7.15 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 протокол общему собранию членов товарищества.

7.16 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием сроком на 2 года.

7.17 Любой член правления товарищества может быть исключен из состава правления товарищества по решению общего собрания.

7.18 Члены правления товарищества не несут ответственности перед собственниками помещений за свои действия в качестве членов правления товарищества, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.

7.19 В обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов-расходов товарищества, отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени товарищества на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- представительство товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- хранение протоколов общих собраний членов товарищества, книг, журналов учета и иной документации товарищества, годового отчета и балансового отчета, проверенного ревизионной комиссией либо внешним аудитором, устава товарищества и описания недвижимого имущества. Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен правлением товарищества каждому члену товарищества по его требованию;
- ведение учета поступления платежей от каждого члена товарищества (размер платежа, время его внесения и размер долга и т.п.);
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

7.20 Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

7.21 Заседания правления товарищества проводятся не реже одного раза в 2 месяца и созываются его председателем. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления товарищества принимаются большинством в 51 % голосов от общего числа голосов членов правления.

7.22 Правление избирает своего председател. Председатель правления избирается сроком на 1 год. Председатель правления может быть отозван по решению общего собрания членов товарищества.

7.23 По решению домовладельцев выполнение функций по управлению товариществом возлагается по Договору на Управляющего согласно гл.3,ст.20, п.2,3 ФЗ «о товариществе собственников жилья».

7.24 Управляющий обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

7.25 Управляющий действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего Собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества.

7.26 В отсутствие Управляющего, его функции осуществляет или один из членов правления.

## **VIII. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества**

8.1 Для осуществления контроля над хозяйственной деятельностью товарищества общее собрание членов товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей, либо приглашает внешнего аудитора.

8.2 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок 2 года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

8.3 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.

8.4 без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов товарищества не вправе утверждать годовой баланс и общий размер обязательных платежей и взносов.

## **IX. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты**

8.5 Домовладельцы и товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обстоятельства по отношению к ним, включая следующие:

- извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние товарищества;

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

- не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;

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

- по другим вопросам, не противоречащим Закону, по которым достигнута договоренность товарищества и кредитора.

8.6 Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию товарищества. По запросу кредитора товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

## **IX. Реорганизация и ликвидация товарищества**

9.1 реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

9.2 Товарищество может быть ликвидировано только в следующих случаях:

- при приобретении одним лицом в собственность всех помещений в границах кондоминиума;
- по решению суда;
- в случае принятия решения членами товарищества об изменении способа управления кондоминиумом;
- при физическом уничтожении комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.3 Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если его ценность в результате физического уничтожения уменьшилась более, чем на 75 % и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда товарищества. Ценность недвижимого имущества определяется на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению недвижимого имущества.

9.4 При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально долям участия членов товарищества.

Прошнуровано, пронумеровано

И скреплено печатью 9 листов

Председатель Регистрационной палаты

Шилкова Р.Г.

Подпись

Печать