

“УТВЕРЖДЕН”:

Решением общего собрания
собственников жилья в жилом
доме, расположенном по адресу:
620142 г. Екатеринбург
по ул. Фрунзе, д. 39

Протокол № 1
от “17” октября 2002 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ “Фрунзе-39”

*Екатеринбург
2002 г.*

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "Фрунзе, 39 ", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с Законом РФ "Об основах федеральной жилищной политики", Законом РФ "О товариществах собственников жилья" № 72-ФЗ от 15 июня 1996 г. (далее по тексту - "Закон о товариществах собственников жилья"), Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией юридических и физических лиц - участников строительства, после завершения строительства - собственников жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в condominiuме, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

1.3. **Целью учреждения Товарищества является создание Кондоминиума.**

После создания кондоминиума предметом деятельности Товарищества являются:

- обеспечение согласия собственников о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение собственников коммунальными услугами;
- обеспечение выполнения собственниками в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- защита прав и законных интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

1.4. Товарищество является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, счет в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием и другие необходимые реквизиты.

Товарищество приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации Товарищества.

1.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном суде и третейском суде.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.6. Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, и в соответствии с Законом "О товариществах собственников жилья".

1.7. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья "Фрунзе-39".

Краткое наименование Товарищества: *ТСЖ "Фрунзе-39".*

1.8. *Местонахождение и почтовый адрес Товарищества:* Российская Федерация, 620142, г.Екатеринбург, ул. Фрунзе, д.39.

1.9. Статьи Устава, регулирующие деятельность Товарищества в части содержания и распоряжения общим имуществом собственников, действуют после создания и регистрации кондоминиума.

II. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Члены Товарищества владеют на праве частной, государственной, муниципальной или иной формы собственности жилыми (комнатами, квартирами) и нежилыми помещениями в жилом доме, расположенном по адресу: 620142, ул. Фрунзе, д. 39, одновременно являясь собственниками другого недвижимого имущества (пункт 2.3.).

2.2. Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое **жилое и нежилое** помещение в соответствии с поэтажным планом технического паспорта **состоит** из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и **потолком** данного жилого и нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и **потолка** за исключением отделочного материала является объектом **общей собственности членов Товарищества**;
- **двери и окна жилых и нежилых помещений**, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью жилых и нежилых помещений;
- **элементы благоустройства**, находящиеся в границах жилого и нежилого помещения и **используемые** исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и **нежилого** помещения.

2.3. К **объектам** общей собственности членов Товарищества относятся:

- **составные части** недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и нежилых помещений **жилых домов**;
- **крыша, чердак, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие** **ненесущие конструкции**, все **наружные** стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, **ограждающие жилые и нежилые помещения** и все стены и конструкции, отделяющие **жилые и нежилые помещения** от холлов, коридоров и лестниц и других жилых или нежилых помещений;
- **механическое, электрическое, сантехническое оборудование** (система **центрального отопления и водоснабжения**, водосточные и канализационные трубы), **система вентиляции и дымоудаления** и иное оборудование, расположенное за пределами или **внутри жилых и нежилых помещений**, обслуживающее более одного помещения, **необходимое или повышающее** удобство проживания, а также **облегчающее совместную эксплуатацию или безопасное** недвижимого имущества;
- **межквартирные** лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, **входы и выходы из здания**;
- **лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропровод**;
- **придомовая территория**, в границах отведенного земельного участка, газоны и **зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.)**;
- **отдельно стоящие** объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином **комплексе недвижимого имущества** в жилищной сфере и служащие его целевому **использованию**.

2.4. Доля **общей** собственности каждого домовладельца определяется как **отношение общей площади** помещения собственника к общей площади всех квартир и **нежилых помещений в доме** и умноженного на 100%.

2.5. **Объекты** общей собственности передаются членами Товарищества в **управление Товариществу**.

Товарищество **не имеет** права распоряжаться объектами общей собственности, в **том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом**.

2.6. Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, **отказываться от нее в пользу** физических и юридических лиц, в том числе в пользу других **членов Товарищества или самого Товарищества**, а также совершать иные действия, **влекущие утрату им доли** в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на **праве собственности жилого и нежилого помещения**. Неотчуждаемая доля в общей собственности **каждого члена Товарищества** неразрывно связана с правом члена Товарищества на **жилое и нежилое помещение**.

2.7. **Общее собрание** членов Товарищества может принять решение о **закреплении отдельных объектов общей собственности** исключительно за одним из членов или группой

членов Товарищества.

2.8. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми, нежилыми помещениями и объектами общей собственности:

2.8.1. Жилое помещение должно использоваться по прямому назначению.

2.8.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению. Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с Законом.

2.8.3. В нежилых помещениях нельзя производить, хранить легковоспламеняющиеся, взрывчатые и отравляющие вещества. Шум от оборудования, работающего в нежилом помещении, измеренный в любой жилой квартире или подъезде дома, не должен превышать допустимую норму.

2.8.4. Члены Товарищества или арендаторы жилых или нежилых помещений должны подчиняться ограничениям на использование жилого и нежилого помещения, которые установлены Законами, настоящим Уставом.

2.9. Члены Товарищества не могут быть ограничены в праве владения, пользования и распоряжения жилым и нежилым помещением, за исключением ограничений, установленных Законом.

III. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

3.1. Членами Товарищества являются юридические и физические лица, являющиеся собственниками жилых и/или нежилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, д. 39 и которые в установленном законом порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

3.2. Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно недееспособных членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

3.3. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один собственник, один собственник может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

3.4. В случае, если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе.

3.5. Членство в Товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждением недвижимого имущества, либо по другим основаниям.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Член Товарищества имеет право:

4.1.1. Входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое и нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом.

4.1.2. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и нежилым помещением.

4.1.3. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя по доверенности.

4.1.4. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

4.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

4.1.6. Передавать нанимателю либо арендатору жилого и нежилого помещения

право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности на основании доверенности, заверенной председателем правления. Права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества может быть передано лишь на основании доверенности. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого и нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого и нежилого помещения.

4.1.7. Требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества.

4.1.8. Производить в установленном законом и настоящим Уставом порядке любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и нежилого помещения, если они не нарушают структурную целостность жилого дома, систему инженерных коммуникаций, а также не причиняют вреда другим собственникам.

4.1.9. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

4.1.10. Производить оплату коммунальных услуг и иных платежей (установленных решением Общего собрания членов Товарищества) через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

4.1.11. Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

4.2. Член Товарищества обязан:

4.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

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

4.2.3. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

4.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.

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

4.2.6. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества.

4.2.7. Обеспечить доступ к частям жилого и нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества. Член товарищества возмещает ущерб, причиненный по его вине.

4.2.8. Выполнять положения Внутренних правил Товарищества домовладельцев.

4.2.9. Использовать жилое и нежилое помещение по его назначению в соответствии с действующим законодательством.

4.2.10. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам,

предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и все сведения о своих обязательствах перед Товариществом в соответствии со ст. 13 Закона РФ "О товариществах собственников жилья".

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. Организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.

5.1.2. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, системные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Законом РФ "О товариществах собственников жилья" и настоящим Уставом цели.

5.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей участия.

5.1.4. Распоряжаться средствами товарищества в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов товарищества.

5.1.5. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными Законом РФ "О товариществах собственников жилья", настоящим Уставом, в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории.

5.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

5.1.7. Получать кредиты в банках и иных кредитных учреждениях в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и с разрешения общего собрания членов Товарищества.

5.1.8. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

5.1.9. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

5.1.10. В установленном законодательством порядке осуществлять полную или частичную реконструкцию жилого дома в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

5.1.11. Строить объекты общей собственности, переданные ему в управление.

5.1.12. На конкурсной основе определять подрядную организацию, предоставляющую услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

5.1.13. Получать в установленном Законом порядке земельные участки для возведения хозяйственных построек и их дальнейшего использования.

5.1.14. Сдавать в аренду отдельные объекты общей собственности по решению общего собрания членов Товарищества.

5.1.15. Выступать заказчиком по строительству.

5.1.16. Совершать иные действия, соответствующие предмету деятельности Товарищества.

5.2. Товарищество обязано:

5.2.1. Обеспечивать выполнение требований Закона РФ "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов, настоящего Устава.

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

5.2.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

5.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

5.2.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределение между членами Товарищества издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

5.2.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения

Товарищества общим имуществом.

5.2.7. Проводить техническую инвентаризацию жилого дома.

5.2.8. Выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производить их полную оплату.

5.2.9. Предоставлять услуги членам Товарищества по содержанию принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений за счет членов Товарищества.

5.2.10. Осуществлять капитальный ремонт жилого дома в установленном Законом порядке. Ремонт балконов и лоджий осуществляется Товариществом за счет собственника в случае, если их техническое состояние угрожает безопасности окружающих.

5.2.11. Представлять интересы членов Товарищества в отношениях с другими гражданами и юридическими лицами в случаях, предусмотренных законом.

5.2.12. Предоставлять кредиторам Товарищества документы о его финансовой деятельности Товарищества.

5.2.13. Контролировать деятельность организации в случае, если ей по договору управления были переданы в управление объекты общей собственности членов Товарищества.

VI. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

6.1. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

а) вступительными и иными взносами, обязательными платежами членов Товарищества (в том числе регулярными, специальными и страховыми);

б) доходами от хозяйственной деятельности Товарищества, направленными на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества, предусмотренных Законом РФ "О товариществах собственников жилья" и настоящим Уставом.

в) дотациями на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иными дотациями, предусмотренными частью второй Закона РФ "О товариществах собственников жилья",

г) прочими поступлениями.

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

По решению членов Правления товарищество имеет право часть временно свободных средств помещать в государственные ценные бумаги и на депозиты в банках, эти вклады гарантированы государством.

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.

6.3. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества и иными собственниками жилых помещений в полном объеме своевременно и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества. Доля члена Товарищества и иных собственников в кондоминиуме в регулярных платежах пропорциональна размеру общей площади принадлежащего в его собственности жилых и нежилых помещений.

6.4. Затраты, связанные с текущим ремонтом объектов общей собственности, включают затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки подлежат периодической замене.

К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности относятся:

- расходы по договорам аренды недвижимого имущества,

- плата за потребление воды, газа, электричества и другие коммунальные услуги, а также иные расходы, связанные с осуществлением Правлением Товарищества руководства текущей деятельностью Товарищества,

- оплата труда управляющего Товарищества, бухгалтера, аудитора, охраны, инструкторов, дворников, других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком,

- выплата вознаграждения членам Правления Товарищества,

- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

- превышение зафиксированного размера текущих расходов возможно по решению Правления Товарищества, утвержденного Общим собранием.

6.5. **Правление Товарищества** не вправе превысить расходы более, чем на 10% от бюджета (с учетом инфляции) в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества в соответствии с порядком, предусмотренным п. 6.11 настоящего Устава.

6.6. **Члены Товарищества** и иные собственники помещений в кондоминиуме не могут отказаться от внесения обязательных платежей в силу длительного неиспользования жилого и нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности. Член Товарищества и иной собственник помещений в кондоминиуме **должен внести все** обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое и нежилое помещение другому лицу.

6.7. **Группа членов Товарищества** вправе с предварительного согласия членов Правления Товарищества вносить за свой счет улучшения в объекты общей собственности членов Товарищества, если эти улучшения не влекут нарушений, установленных санитарно-техническими правилами, а также не связаны с изменениями внешнего вида недвижимого имущества.

6.8. **Специальные платежи** используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы (резервный фонд). Резервный фонд создается в размере 10% от годового бюджета. Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера. Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади принадлежащего в его собственности жилых и нежилых помещений. Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и нежилого помещения.

6.9. **Товарищество** осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные Законом сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников жилых и нежилых помещений.

6.10. **Программы по страхованию**, устанавливающие типы и виды страхования, утверждаются **общим собранием** членов Товарищества. Правление Товарищества принимает к исполнению программу страхования объектов общей собственности членов Товарищества, оборудования и имущества (кроме недвижимого), находящегося непосредственно в собственности Товарищества. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей собственности членов Товарищества и собственности самого Товарищества. **Страховые выплаты** в первую очередь идут на восстановление объектов общей собственности членов Товарищества.

6.11. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности возместить их за счет средств резервного и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению **общего собрания** членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10 % балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент, непосредственно предшествовавший разрушению или физическому уничтожению, то решение о восстановлении недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее, чем 75 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

6.12. **Доходы от хозяйственной деятельности** Товарищества используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

6.13. **Средства Товарищества** могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, переданных Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

6.14. **Первый финансовый год** Товарищества начинается с даты его регистрации и оканчивается 31 декабря. Последующие финансовые года соответствуют календарным.

6.15. Ежегодно после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или объектов общей собственности и подведения итогов финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи членов Товарищества. Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года. Бюджет и размеры платежей членов Товарищества на предстоящий финансовый год выносятся Правлением Товарищества на утверждение общего собрания членов Товарищества. Общее собрание членов

Товарищества, **созымаемые для утверждения** годового бюджета Товарищества, может быть **принесено не ранее, чем через 10 дней** после направления проекта годового бюджета Товарищества на **предстоящий финансовый год** членам Товарищества.

6.16. Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны

содержать следующие данные:

6.16.1. Учет всех денежных поступлений и расходов.

6.16.2. Счет на каждую жилое и нежилое помещение с указанием сведений о

собственнике:

- **фамилия, имя, отчество**, места жительства - для физических лиц;

- **полного официального** наименования и местонахождения - для юридических лиц,

а также **доли в общих** расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные

взносы.

- **доли собственников** в общих расходах и обязательных платежах, включая

дополнительные взносы.

6.16.3. Фамилия, имя, отчество арендатора в случае сдачи в аренду жилых или

нежилых помещений, а также **лица** физического или юридического лица, ответственного за

эксплуатацию **жилых или** нежилых помещений.

6.16.4. Учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей

собственности.

6.16.5. Текущий баланс Товарищества.

6.16.6. Учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий

финансовый год.

VII. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ, РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

7.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов **общей собственности, за исключением** тех объектов общей собственности, в отношении **которых в соответствии с** настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция **должны осуществляться за счет** отдельных членов Товарищества в соответствии с п. 2.6. **настоящего Устава.**

7.2. Каждый член Товарищества должен за свой счет осуществлять эксплуатацию, **ремонт и реконструкцию** всех составных частей жилого и нежилого помещения, за **исключением тех частей, в отношении** которых в соответствии с настоящим Уставом **эксплуатация, ремонт и реконструкция** должны осуществляться Товариществом.

7.3. Каждый член Товарищества несет бремя, связанное с содержанием **принадлежащего ему недвижимого** имущества, и обязан самостоятельно осуществлять **содержание видов работ по отношению** к принадлежащим ему на праве собственности **жилым и нежилым помещениям:**

7.3.1. Ремонт, переделку, снос и замещение внутренних перегородок, если они не **являются частью несущих** конструкций дома, за исключением перегородок между **объектами собственности** отдельных членов Товарищества.

7.3.2. Отделку внутренних стен, потолков и полов.

7.3.3. Ремонт дверей, оконных рам.

7.3.4. Ремонт механического, электрического, сантехнического, пожарного **оборудования, которое вводится** в указанном жилом или нежилом помещении. **Материалы и комплектующие** оплачиваются или закупаются собственником.

7.3.5. Внутреннее благоустройство жилого и нежилого помещения.

7.3.6. Другие необходимые виды работ внутри жилого или нежилого помещения.

7.4. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов общего пользования, **расположенных в пользовании** числу или группе членов Товарищества, должна осуществляться **за счет последних, если иное** не будет установлено договором. При этом группа членов **Товарищества должна соблюдать** технические, пожарные и санитарные нормы.

7.5. Каждый член Товарищества обязан возместить Товариществу и членам **Товарищества вред, причиненный** им или членами его семьи, или любым лицом, **использующим жилое и нежилое** помещение с его согласия, объектам общей собственности **Товарищества или отдельным жилым и нежилым** помещениям в результате **небрежности или умышленных** действий, включая ущерб, причиненный в результате

реконструкции жилого и нежилого помещения, а также вред (убытки), причиненный неоплатой (несвоевременным платежом). Возмещение убытков производится в соответствии с Гражданским законодательством.

7.6. Член Товарищества имеет право в установленном законом порядке без согласования с другими членами Товарищества осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащего ему на праве собственности жилого и нежилого помещения, при условии, что указанные действия не приведут к ухудшению санитарно-технических требований, либо ухудшению жилищно-бытовых условий других членов Товарищества. Модернизация и усовершенствование жилого и нежилого помещения осуществляется членами Товарищества за свой счет.

7.7. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми и нежилыми помещениями, имеет право изменить часть стены или потолка между указанными помещениями для устройства между ними прохода или проходов в установленном порядке. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми и нежилыми помещениями, имеет право изменить границы между указанными помещениями с соблюдением установленных правил.

7.8. Правление Товарищества обязано, за счет членов Товарищества, выполняющих работы, указанные в п.п. 7.6. и 7.7., вносить в схему поэтажной планировки многоквартирного имущества и другую техническую документацию все изменения, которые производятся членами Товарищества, на основании сведений, предоставляемых членами Товарищества.

VIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органы управления Товарищества являются:

- **Общее собрание** членов Товарищества;
- **Правление Товарищества.**

8.2. Высшим органом управления Товарищества является *Общее собрание членов Товарищества.*

8.3. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и нежилых помещений, исходя из соотношения 1 квадратный метр общей площади - один голос. В случаях, когда в муниципальной или государственной собственности находится более 30 % общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома, осуществляющей государственной или муниципальной орган имеет не более 30 % от общего числа голосов в Товариществе. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно по итогам финансового года в последнюю субботу февраля года, следующего за прожитым (собирается дополнительно). Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по требованию Правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих 10% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии.

8.4. Если общее собрание созывается в другое время, чем определено в п. 8.3., то уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтой по отсылке (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 20 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается дата, время и место проведения общего собрания членов Товарищества, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества - по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания. На общем собрании членов Товарищества могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества.

8.5. Общее собрание членом Товарищества по решению присутствующих на нем членом Товарищества может быть перенесено на любой срок. В данном случае **требуется** дополнительное извещение членом Товарищества о дате и повестке дня общего собрания членом Товарищества.

8.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более, чем 50 % голосов от общего числа голосов членом Товарищества.

Решение общего собрания членом Товарищества принимается простым большинством от числа голосов, присутствующих на общем собрании, за исключением вопросов согласно п. 8.14. Устава

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членом Товарищества Правление Товарищества назначает новую дату и время проведения общего собрания членом Товарищества, о чем членом Товарищества направляется дополнительная информация. Если назначаемое общее собрание членом Товарищества созывается не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.7. Общее собрание членом Товарищества проводится в следующем порядке:

8.7.1. Подсчет числа голосов, принадлежащих присутствующим на общем собрании членом Товарищества и определение кворума.

8.7.2. Оглашение решений, принятых предыдущим общим собранием членом Товарищества.

8.7.3. Выборы счетной комиссии по проведению голосования, в случае необходимости.

8.7.4. Выборы членом Правления Товарищества, в случае необходимости.

8.7.5. Утверждение бюджета, в случае необходимости.

8.7.6. Вопросы повестки дня с принятием, в случае необходимости, соответствующих решений.

8.8. Если на общем собрании членом Товарищества присутствует один из собственников жилого и нежилого помещения, то он вправе подать голос от имени остальных собственников данного помещения, действуя по доверенности от их имени.

Если на общем собрании членом Товарищества присутствует более двух собственников одного жилого и нежилого помещения, то они принимают участие в голосовании с общего согласия всех собственников, присутствующих на общем собрании членом Товарищества.

Согласие большинства собственников жилого и нежилого помещения по вопросу голосования следует считать достигнутым в том случае, если любой из собственников указанных помещений принимает участие в голосовании и при этом никто из других собственников, присутствующих на общем собрании членом Товарищества, не возражает.

В случае, если согласие собственников жилого и нежилого помещения не достигнуто до окончания голосования по проекту решения, голос собственников этого жилого и нежилого помещения не засчитывается при подсчете голосов.

Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляется лицом, уполномоченным представлять его интересы.

8.9. По следующим вопросам не требуется решения общего собрания членом Товарищества:

1. Оплата вызова аварийной бригады для ликвидации аварии в отопительной и водо-канализационной системе дома.
2. Оплата коммунальных услуг.
3. Набор рабочих младшего обслуживающего персонала.

8.10. Решения по следующим вопросам должны быть приняты большинством от общего числа голосов собственников жилых и нежилых помещений:

1. капитальный ремонт здания;
2. выборы (перевыборы) правления;
3. утверждение бюджета товарищества;
4. расходы, связанные с превышением годового бюджета свыше 10%.

8.11. Член товарищества вправе принимать участие в общем собрании членом

Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и не позднее 12 дней не выдвинул, чем за 5 дней до проведения общего собрания Товарищества.

8.12. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся сделок по управлению объектами общей собственности членов Товарищества, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается возбуждения против него судебного разбирательства.

8.13. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании, независимо от причины.

8.14. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

8.14.1. Вынесение решений и дополнений в Устав Товарищества;

8.14.2. Решения о реорганизации и ликвидации товарищества;

8.14.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче прав на имущество товарищества домовладельцам или третьими лицами; вынесение решений о передаче или иных прав пользования общим имуществом в аренду;

8.14.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с реконструкцией (модернизацией), возведении хозяйственных построек и других объектов, решение жилищного имущества в кондоминиуме;

8.14.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

8.14.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8.14.7. Вынесение ограничений на использование общего имущества;

8.14.8. Назначение Провизии и ревизионной комиссии;

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

8.14.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.14.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, а также в проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

8.14.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии по рассмотрению жалоб;

8.14.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате труда;

8.14.14. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

8.14.15. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Провизии.

В соответствии с п. 4 ст. 35 Закона РФ "О товариществах собственников жилья" решения по пунктам 8.14.2 - 8.14.6. настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей.

8.15. Решение членов Товарищества может быть принято путем письменного голосования присутствующих на Общем собрании.

8.16. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть приняты в протокол общего собрания членов Товарищества. Протокол общего собрания Товарищества подписывается Председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия Устава Товарищества.

8.17. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества в соответствии с Законом РФ "О товариществах собственников жилья".

иными нормативно-правовыми актами, настоящим Уставом.

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, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 3 членом из числа членов Товарищества сроком не более, чем на два года.

Каждый член Правления имеет один голос. Передача голоса одним членом Правления другому не допускается.

8.18. Любой член Правления Товарищества может быть исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовали 2/3 членов Товарищества.

Основаниями для досрочного прекращения полномочий членов Правления являются следующие обстоятельства:

- причинение действиями члена Правления Товариществу существенных убытков;
- сокрытие своей заинтересованности в совершении сделки с участием Товарищества;
- недобросовестное исполнение своих обязанностей;
- нарушение изложенной Устава Товарищества, а также норм законодательства;
- извлечение личной выгоды из распоряжения имуществом Товарищества, за исключением случаев, когда извлечение личной выгоды допускается законом, Уставом и иными документами и решениями Товарищества;

Полномочия членов Правления могут быть прекращены и по другим основаниям.

8.19. При исполнении обязанностей и реализации своих прав члены Правления Товарищества, виновные действиями которых причинен имущественный вред Товариществу либо членам Товарищества, обязаны возместить причиненный вред в полном объеме соответственно Товариществу либо члену Товарищества. Вред возмещается по правилам, установленным гражданским законодательством.

8.20. В обязанности Правления входит:

- соблюдение Товариществом действующего Законодательства и требований Устава;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление многоквартирным или заключение договоров на управление;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном (в случае отсутствия договора на управление);
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

8.21. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

8.21.1. Составление годового бюджета Товарищества и отчета о его исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;

8.21.2. Осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных взносов и платежей;

8.21.3. Использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;

8.21.4. Увеличение размера ежемесячных, специальных и дополнительных платежей, взносов членами Товарищества (п.п. 6.10., 6.13. настоящего Устава), в случае возникновения непредвиденных расходов, необходимых для устранения аварий, последствий стихийных бедствий и других аналогичных обстоятельств, если для проведения соответствующих работ недостаточно средств резервного фонда (п.6.8. настоящего Устава) и страховых выплат (п.6.10. настоящего Устава). Решение Правления об увеличении размера специальных и дополнительных платежей должно быть представлено на утверждение общего собрания членов Товарищества в месячный срок со дня его принятия;

8.21.5. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым

имуществом, и осуществление контроля за ее деятельностью;

8.21.6. Ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества, предоставление в контролирующие органы;

8.21.7. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества.

8.22. Правление Товарищества ведет взаиморасчеты с государственным бюджетом по налогообложению и финансированию, обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения, размер долга и т.п.). Правление Товарищества обеспечивает хранение годового отчета и балансового отчета, проверенного ревизионной комиссией или внешним аудитором, Устава Товарищества и описания недвижимого имущества. Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением Товарищества каждому члену Товарищества по его требованию.

8.23. Правление Товарищества из своего состава избирает Председателя Правления сроком на два года. Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества. Председатель Правления ведет общее собрание членов Товарищества, обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, без доверенности действует от имени Товарищества, заключает в пределах своей компетенции договоры, распоряжается денежными средствами Товарищества только после утверждения годового бюджета Товарищества и в установленных им пределах.

Председатель Правления избирается простым большинством голосов от общего числа членов Правления.

Председатель Правления:

- выдает доверенности;
 - дает указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны;
 - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
 - определяет повестку дня заседаний Правления, материалы к рассмотрению и проекты решений Правления;
 - рассматривает и принимает решения по заявлениям, поступающим на имя Правления;
 - организует на заседаниях Правления ведение протокола;
 - организует на общих собраниях членов Товарищества ведение протокола.
- Член Правления может переизбираться неограниченное число раз.

8.24. В отсутствие Председателя Правления его функции осуществляет один из членов Правления.

8.25. Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем. Решения Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Правления.

В случае равенства голосов, голос Председателя Правления является решающим. Правом созыва Правления обладает любой член правления. Заседание членов Правления может быть проведено очно или опросным путем. Форма проведения заседания Правления определяется членом Правления инициировавшим заседание. Уведомление о заседаниях Правления направляется персонально каждому члену Правления в письменной форме в порядке, установленном Правлением, но не позднее, чем за 7 (семь) дней до назначенной даты заседания.

8.26. Правление Товарищества может на контрактной основе нанять ~~управляющего~~ Товарищества для выполнения последним некоторых функций, возложенных на Правление Товарищества. Управляющий Товарищества несет ~~контрактную~~ ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, ~~уничтожение~~ или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен материальный ~~вред~~. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном ~~порядке~~.

~~Контракт~~ Контракт управляющего и Контракт с ним должны быть утверждены на ~~Правлении~~.

8.27. По решению общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.

8.28. Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества или их представителей сроком на два года, либо приглашает внешнего аудитора. Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет финансовую деятельность Правления Товарищества. Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов Товарищества не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

Член Правления не может быть членом ревизионной комиссии.

8.29. На заседании Правления ведется протокол.

В протоколе указываются:

- место и время проведения заседания Правления;
- вопросы, обсуждавшиеся на заседании;
- персональный состав членов Правления, участвующих в заседании;
- основные положения выступлений присутствующих на заседании;
- вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним;
- решения, принятые Правлением.

Протокол может содержать также другую необходимую информацию.

Протокол подписывается всеми присутствующими на заседании членами Правления.

8.30. При истечении срока полномочий Правление правомочно исключительно на созыв внеочередного общего собрания членов Правления для избрания нового Правления.

8.31. В случае, когда количество членов Правления становится менее половины от предусмотренного Уставом Товарищества, Товарищество обязано созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества для избрания нового состава Правления. Оставшиеся члены Правления вправе принимать решение о созыве только такого внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

8.32. По решению Общего собрания членов Товарищества членам Правления в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и/или компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Правления. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания членов Товарищества.

IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством.

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

9.3. Товарищество также ликвидируется при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений, в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

9.4. При наступлении оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

9.5. Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если ценность здания в результате разрушения или физического уничтожения уменьшилась более, чем на 75% и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда Товарищества. Ценность здания определяется на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению здания. В данном случае положения п. 6..9 настоящего Устава не действуют, если членами Товарищества не будет принято иного решения. Под восстановлением здания следует понимать реконструкцию недвижимого имущества до состояния, в котором оно находилось до разрушения при условии, что все элементы общей собственности и все жилые и нежилые помещения,

находящиеся в собственности членов Товарищества, восстановлены в прежних границах по вертикали и по горизонтали.

9.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, а также доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами Товарищества.

Х. УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИЯ УСТАВА

10.1. В случае внесения изменений в действующее законодательство, Правление должно отвечать за пересмотр соответствующих частей для принятия изменений и дополнений к Уставу на следующем общем собрании, если любое условие данного Устава или любого его параграфа, предложения, фразы или слова не соответствуют юридическим нормам, недействительны или противоречат законодательству. Если данные нарушения значительны и могут нанести вред юридическому существованию Товарищества, Правление должно, по его усмотрению, собрать внеочередное общее собрание с целью внесения изменений или дополнений к Уставу.

10.2. В случае внесения изменений в действующее законодательство, если любое условие данного Устава или его параграфа, предложения, фразы или слова не соответствуют юридическим нормам, недействительны или противоречат законодательству, то они не нарушают действительность и законность других условий этого Устава.

10.3. В случае разногласия между условиями настоящего Устава и правил Товарищества, а также иными локальными актами Товарищества условия Устава должны быть преваляющими.

Копия выдана Инспекцией
Федеральной налоговой службы по
Ленинскому району г.Екатеринбурга
« 14 сентября 2008 г.
Подлинный экземпляр хранится в
регистрационном деле с
ОГРН 10206605234086
В копии содержится
пять страниц;
листов.

КОПИЯ ВЕРНА



С.Н. Орлова
гражданской службы
Российской Федерации