

**« УТВЕРЖДЕНО »**

Общим собранием домовладельцев  
дома № 112 по ул. Челюскинцев.  
" 14 " ноября 2003 г.

## **У С Т А В**

Товарищества собственников жилья  
« Челюскинцев 112 »

Саратов – 2003 г.

## 1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Челюскинцев 112», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» №72 ФЗ от 16.06.96 г., постановлением конституционного Суда Российской Федерации «По делу о проверке конституционности пунктов 1,3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда г. Омска от 3 апреля 1998 г., Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту - законодательство РФ) и на основании решения общего собрания (от 14 ноября 2003 г.) домовладельцев - собственников недвижимого имущества (далее по тексту - кондоминиум), включающем земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание (а также иные объекты недвижимости), в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (далее по тексту - помещения), находятся в собственности домовладельцев, а остальные части находятся в общей долевой собственности домовладельцев (далее по тексту - общее имущество).

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Челюскинцев 112».

Краткое официальное наименование товарищества: ТСЖ «Челюскинцев 112».

1.3. Место нахождения кондоминиума: 410012 РФ, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д. 112.

1.4. Юридический адрес Товарищества: 410012 РФ, г. Саратов, ул. Челюскинцев, д.112.

## 2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

2.5. Товарищество не отвечает по обязательствам домовладельцев. Домовладельцы не несут ответственности по обязательствам Товарищества. Домовладелец не несет ответственности за действия и обязательства других домовладельцев.

2.6. Дополнения и изменения к настоящему уставу вносятся в порядке, предусмотренном законодательством РФ и настоящим уставом.

2.7. Число членов Товарищества должно быть не менее двух домовладельцев.

2.8. С момента регистрации Товарищества домовладельцы обязаны выполнять законные требования Товарищества.

### **3. Цели создания и виды деятельности Товарищества.**

3.1. Товарищество является добровольным объединением домовладельцев- собственников помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданное в целях:

3.1.1. согласования порядка реализации домовладельцами прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

3.1.2. содержания, сохранения и приращения общего имущества в кондоминиуме;

3.1.3. объединения материальных и прочих ресурсов;

3.1.4. распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

3.1.5. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

3.1.6. контроля за соблюдением домовладельцами и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами помещений правил пользования местами общего пользования и придомовой территории;

3.1.7. защиты прав и интересов членов Товарищества.

3.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

3.2.1. исполнять роль заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

3.2.2. оказывать домовладельцам, нанимателям и арендаторам помещений в кондоминиуме услуги (коммунальные и иные), решение об оказании которых было принято на общем собрании;

3.2.3. заключать с гражданами и юридическими лицами договора, контракты и иные соглашения;

3.2.4. проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.2.5. получать и использовать на нужды Товарищества, в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим уставом и общим собранием членов Товарищества, кредиты банков, в т.ч. под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

3.2.6. осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» и разделом 7 настоящего устава;

3.2.7. представлять общие интересы членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в кондоминиуме.**

4.1. Объектами собственности домовладельцев являются жилые помещения (квартиры) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.



4.2. Помещения в кондоминиуме могут принадлежать любому физическому или юридическому лицу (в т.ч. иностранному), Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию на праве частной, государственной, муниципальной или иной формы собственности. Помещение в кондоминиуме, на правах общей собственности, может принадлежать нескольким собственникам, выступающим как один домовладелец. Один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

4.3. Порядок определения границ помещений, находящихся в собственности домовладельцев:

4.3.1. каждое помещение (в соответствии с поэтажным планом) состоит из элементов благоустройства (отделки), находящихся в объеме помещения, ограниченном плоскостью стен, пола и потолка данного помещения. Материал конструкции стен, пола и потолка, за исключением отделочного, является объектом общего имущества в кондоминиуме;

4.3.2. двери и окна помещений, выходящие на объекты общего имущества, являются частью данных помещений;

4.3.3. элементы благоустройства (отделки), находящиеся в границах помещения, а также любое механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, используемое исключительно домовладельцем, является его собственностью и частью принадлежащего ему помещения.

4.4. В общей долевой собственности домовладельцев находятся обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества - кондоминиума и служащие его использованию.

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

4.6. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в их общей долевой собственности.

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

4.8. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, против отчуждения и передачи которых выступает хотя бы один домовладелец, доказавший, что данные действия приводят к ущемлению его законных прав и интересов.

4.9. Порядок определения доли участия домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме (далее по тексту - доля участия)



устанавливается в соответствии с законодательством РФ и принимается общим собранием домовладельцев.

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

4.11. Порядок определения доли участия может быть изменен общим собранием домовладельцев в любое время.

4.12. Доля участия домовладельца в общем имуществе не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельца на помещения в кондоминиуме.

4.13. Доля участия домовладельца следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу. Доля участия нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) равна доле участия предшествующего домовладельца.

4.14. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества, как его собственности.

4.15. Любой домовладелец (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан предоставить приобретателю следующие документы:

4.15.1. данные о наличии или об отсутствии задолженности: по оплате расходов на содержание, эксплуатацию и ремонт кондоминиума; по оплате полученных коммунальных услуг; по оплате прочих платежей, обязательных для всех домовладельцев;

4.15.2. сведения о залоге помещений;

4.15.3. сведения о страховании общего имущества;

4.15.4. данные действующего финансово-хозяйственного плана Товарищества;

4.15.5. сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собираются произвести в течение двух предстоящих лет, сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами;

4.15.6. копию настоящего устава;

4.15.7. сведения об обязательствах домовладельцев перед Товариществом.

4.16. Перечень ограничений на пользование помещениями и объектами общего имущества:

4.16.1. жилое помещение должно использоваться по своему прямому назначению;

4.16.2. нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению, соответствующему конструктивным особенностям помещения, отвечающим требованиям норм и правил, предусмотренных при проектировании и строительстве кондоминиума;

4.16.3. домовладелец не может осуществлять какие-либо действия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, если эти действия нарушают законные права других домовладельцев по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Возникшие спорные вопросы должны решаться на общем собрании домовладельцев, а в случае не достижения согласия в судебном порядке;

4.16.4. домовладелец должен подчиняться ограничениям на использование помещения, которые установлены законодательством РФ, настоящим уставом и обычными условиями, предъявляемыми к данному виду собственности.

4.17. Домовладелец не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения помещением, за исключением ограничений, установленных пунктом 4.16. настоящего устава.

### **5. Бремя домовладельцев по содержанию и ремонту помещений и общего имущества в кондоминиуме.**

5.1. Домовладелец обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещения, находящегося в его собственности и связанного с этим помещением имущества, коммуникаций и оборудования.

5.2. Домовладелец самостоятельно решает: поручить кому-либо или выполнить лично отдельный вид работ по содержанию и ремонту принадлежащего ему помещения и связанного с ним имущества, коммуникаций и оборудования.

5.3. Домовладельцы несут в порядке, установленном настоящим уставом и законодательством РФ, бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

5.4. Работы по содержанию и ремонту общего имущества производит Товарищество.

5.5. Содержание и ремонт отдельных объектов общего имущества, переданных в пользование какому-либо лицу (лицам), производится за счет последнего, если иное не предусмотрено договором.

5.6. Домовладельцы обязаны обеспечить, с соблюдением установленных нормативных и технических требований, использование, содержание, ремонт, перестройку и модернизацию помещения или его частей, а также связанного с ним имущества, без нанесения ущерба имуществу других домовладельцев и без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

5.7. Лицо (лица), получившие в пользование отдельные объекты общего имущества, обязано обеспечить, с соблюдением установленных нормативных и технических требований, использование, содержание, ремонт, перестройку и модернизацию объектов общего имущества или их частей, а также связанного с ним имущества, без нанесения ущерба имуществу домовладельцев и без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5.8. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, а также любыми другими лицами, посетившими домовладельца, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.9. Домовладельцы обязаны вносить в техническую документацию все изменения, произведенные в принадлежащих им помещениях, и оформлять документацию с изменениями в соответствии с законодательством РФ в заинтересованных организациях (Товарищество, БТИ, органы архитектурного и/или строительного контроля и т.д.).

5.10. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения



домовладельца, полностью или частично, от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

**6. Образование и использование средств и фондов Товарищества,  
участие домовладельцев в финансировании расходов  
по содержанию и ремонту общего имущества.**

6.1. Средства Товарищества состоят из:

6.1.1. вступительных и иных обязательных регулярных или единовременных сборов (платежей, взносов) домовладельцев;

6.1.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей создания Товарищества;

6.1.3. платежей собственников, нанимателей или арендаторов помещений на содержание и ремонт общего имущества и за предоставляемые Товариществом коммунальные услуги;

6.1.4. передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций (на финансирование затрат по содержанию и ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг), компенсаций (за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан), а также иных дотаций, компенсаций, субсидий и выплат;

6.1.5. сумм выплат и/или сумм страховых выплат, полученных для компенсации ущерба;

6.1.6. средств резервного, компенсационного и специальных фондов, а также фондов, решение об образовании которых принято на общем собрании членов Товарищества;

6.1.7. прочих поступлений, незапрещенных действующим законодательством.

6.2. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в т.ч. из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

6.3. Товарищество, по решению общего собрания членов Товарищества, может образовывать различные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе целям создания Товарищества.

6.4. Для финансирования отдельных работ по содержанию, ремонту и реконструкции общего имущества, а также работ по приращению общего имущества, решением общего собрания членов Товарищества, могут создаваться специальные фонды.

6.5. Для финансирования непредвиденных и/или неплановых расходов, требующих незамедлительной оплаты, Товарищество имеет резервный фонд. Порядок образования и использования средств резервного фонда определяет председатель правления (управляющий) Товарищества.

6.6. Для пополнения дефицита средств (возникшего из-за задержки домовладельцами оплаты, непоступления или недостаточного поступления денежных средств на счет Товарищества по иным причинам) используется компенсационный фонд. Порядок образования и использования средств компенсационного фонда определяет председатель правления (управляющий) Товарищества.

6.7. По мере необходимости, для покрытия дополнительных расходов, председатель правления (управляющий) Товарищества может производить увеличение суммы регулярных платежей.



6.8. Если не предусмотрено иное - единовременные (специальные) сборы выплачиваются вместе с регулярными платежами.

6.9. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если общим собранием членов Товарищества не будет принято решение ликвидировать Товарищество. При ликвидации Товарищества, после уплаты установленных законодательством платежей, остаток средств, в случае наличия такового, распределяется между домовладельцами.

6.10. Домовладелец или группа домовладельцев могут добровольно, за свой счет, вносить улучшения в общее имущество и/или имущество Товарищества, при условии, что против этих действий не возражают остальные домовладельцы. Внесение данных улучшений не дает права требовать какие-либо льготы или особые условия при пользовании общим имуществом и/или имуществом Товарищества.

6.11 Часть временно свободных денежных средств может быть помещена в ценные бумаги либо использована иным способом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

6.12. Средства, находящиеся в различных фондах, не подлежат возврату домовладельцу при продаже принадлежащего ему помещения.

6.13. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества должны обеспечивать возмещение издержек на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества.

6.14. Платежом домовладельца могут быть денежные средства, иное имущество, а также трудовой вклад. Стоимость вносимого имущества или трудового вклада определяется, решением общего собрания членов Товарищества, в рублях на день внесения имущества или трудового вклада.

6.15. Наниматели либо арендаторы, по соглашению с собственником помещения, могут производить на счет Товарищества оплату за содержание и ремонт общего имущества, а также за предоставленные Товариществом коммунальные услуги.

6.16. Каждый домовладелец обязан осуществлять платежи, предусмотренные настоящим уставом, общим собранием членов Товарищества.

6.17. Домовладелец должен произвести все регулярные и единовременные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение. Обязательство оплаты у нового домовладельца возникает с момента, прекращения оплаты предыдущим домовладельцем.

6.18. Товарищество производит сбор платежей домовладельцев и оплату содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества и имущества Товарищества. Товарищество производит сбор платежей и оплату за коммунальные услуги, которые предоставляются домовладельцам на основании решения общего собрания членов Товарищества.

6.19. Домовладельцы оплачивают содержание и ремонт общего имущества в размере, определенном на общем собрании членов Товарищества.

6.20. Домовладельцы оплачивают водо-, газо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные, предоставленные им коммунальные услуги, решение о предоставлении которых принято на общем собрании членов Товарищества, и несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг, в т.ч. в случае, когда домовладелец предоставил помещение нанимателю или арендатору.

6.21. Домовладельцы оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли – другие, установленные законодательством, налоги.

6.22. Домовладельцы обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.23. При регулярном не внесении домовладельцем обязательных платежей в сроки, установленные настоящим уставом, по решению общего собрания членов Товарищества, домовладелец обязан уплатить пеню в размере 0,5% за каждый день просрочки.

## **7. Хозяйственная деятельность Товарищества.**

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

7.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

7.2.1. управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме:

7.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме:

7.2.3. сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества или находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания и улучшения общего имущества;

7.2.4. иные виды деятельности, предусмотренные настоящим уставом.

7.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие целям создания Товарищества, указанным в настоящем уставе. Доход может быть направлен и на иные виды деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и настоящим уставом.

## **8. Права и обязанности домовладельцев в кондоминиуме.**

8.1. Домовладелец имеет право:

8.1.1. самостоятельно, без согласования с другими домовладельцами, распоряжаться принадлежащим ему помещением;

8.1.2. возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением ущерба общему имуществу;

8.1.3. производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если решение об осуществлении таких платежей принято на общем собрании членов Товарищества;

8.1.4. сдавать принадлежащие ему помещения в наем или аренду;



8.1.5. передавать нанимателю либо арендатору помещения права и обязанности, связанные с правом собственности;

8.1.6. использовать общее имущество в соответствии с его назначением, на условиях общедолевого владения, пользования и распоряжения этим имуществом, в соответствии с требованиями настоящего устава и законодательства РФ;

8.1.7. входа, выхода или прохода через объекты общего имущества. Вышеуказанное право, непосредственно связанное с правом собственности на помещение, не может быть прекращено, отменено Товариществом или другими домовладельцами;

8.1.8. производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему помещения, в порядке установленном законодательством РФ и настоящим уставом, если они не причиняют вреда другим домовладельцам и не затрагивают проблемы нормального функционирования кондоминиума;

8.1.9. заключать с Товариществом соглашение (договор) об эксплуатации и ремонте принадлежащего ему помещения;

8.1.10. получать сведения о порядке формирования и использования средств, которые он должен уплатить;

8.1.11. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ и настоящим уставом.

8.2. Домовладельцы обязаны:

8.2.1. соблюдать законодательство РФ и иные нормативные правовые акты, регламентирующие жилищные правоотношения;

8.2.2. выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания домовладельцев, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

8.2.3. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

8.2.4. принимать участие в расходах и обеспечивать своевременное поступление средств, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, эксплуатацией, содержанием и ремонтом общего имущества в кондоминиуме в размере, установленном на общем собрании членов Товарищества. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы, специальные сборы и прочие обязательные платежи в размере, установленном на общем собрании членов Товарищества;

8.2.5. за свой счет содержать в надлежащем состоянии и осуществлять необходимый ремонт находящегося в его собственности помещения и связанных с ним коммуникаций и оборудования являющихся, в соответствии с п.4.3. настоящего устава, частью данного помещения и собственностью домовладельца;

8.2.6. использовать общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других домовладельцев по пользованию общим имуществом;

8.2.7. предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

8.2.8. обеспечить доступ к частям находящегося в его собственности помещения в случае необходимости осуществления деятельности, требуемой для достижения целей создания Товарищества;

8.2.9. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, им самим лично или лицом, проживающим с ним



совместно, или лицом, которому домовладелец передал право пользования своим помещением, или лицом, посещавшим домовладельца;

8.2.10. использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим уставом;

8.2.11. выполнять положения внутренних правил Товарищества;

8.2.12. в случае передачи права собственности на принадлежащее ему помещение, должен уплатить все обязательные платежи, предусмотренные настоящим уставом, до прекращения своего права собственности на данное помещение;

8.2.13. в случае передачи права собственности сообщить приобретателю права собственности сведения о деятельности Товарищества и предоставить документы, указанные в п.4.15. настоящего устава;

8.2.14. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ, иными правовыми актами, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **9. Права и обязанности Товарищества.**

9.1. Товарищество имеет право:

9.1.1. совершать сделки, отвечающие целям создания Товарищества, в пределах, установленных законодательством РФ и настоящим уставом;

9.1.2. заключать договора на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, имущества Товарищества, с организациями любых форм собственности (управляющая организация);

9.1.3. самостоятельно, на правах жилищно-коммунальной организации, используя расчетный счет Товарищества, управлять и/или обслуживать и эксплуатировать общее имущество, а также имущество Товарищества, привлекая, на основании решения общего собрания членов Товарищества, для руководства текущей деятельностью Товарищества, членов Товарищества и/или любое физическое лицо (управляющего);

9.1.4. определять финансово-хозяйственный план, включая в него необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в фонды Товарищества, а также расходы на другие установленные настоящим уставом, законодательством РФ и иными нормативными актами цели;

9.1.5. устанавливать, в соответствии с настоящим уставом, размеры взносов (платежей, сборов) для каждого домовладельца;

9.1.6. выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;

9.1.7. выступать заказчиком на коммунальные и другие услуги, оказывать которые решено на общем собрании членов Товарищества, заключать договора с соответствующими организациями;

9.1.8. пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

9.1.9. иметь в собственности помещение в кондоминиуме;

9.1.10. передавать материальные и денежные средства лицам, которые выполняют для Товарищества работы и предоставляют ему услуги;

9.1.11. продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества, если они изношены или морально устарели;

9.1.12. страховать общее имущество и/или имущество Товарищества от любых видов риска, страховать ответственность Товарищества и/или домовладельцев, а также производить другие виды страхования;

9.1.13. осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с главой 7 настоящего устава;

9.1.14. совершать иные действия, не противоречащие настоящему уставу.

9.2. Права Товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей:

9.2.1. в случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в праве предъявить домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и иных общих расходов и взносов, установленных законодательством РФ, настоящим уставом или общим собранием членов Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен;

9.2.2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязанностей, предусмотренных настоящим уставом или общим собранием членов Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.

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

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

9.3.2. в соответствии с гражданскими нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

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

9.3.4. осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

9.3.5. в разумных пределах ограничить цели использования нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

9.4. Товарищество обязано:

9.4.1. обеспечивать выполнение требований настоящего устава и законодательства РФ;

9.4.2. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства;

9.4.3. содействовать домовладельцам в выполнении ими обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

9.4.4. содействовать собственникам, нанимателям и арендаторам в выполнении ими обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с настоящим уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, действующим законодательством;

9.4.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

9.4.6. не нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в Товариществе, налагая на них дополнительные обязанности, необязательные для домовладель-



цев – членов Товарищества, либо устанавливать преимущества и льготы по владению и пользованию общим имуществом только для членов Товарищества;

9.4.7. производить самостоятельно либо выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества;

9.4.8. обеспечивать соблюдение интересов всех домовладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

9.4.9. в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим уставом, представлять интересы домовладельцев в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;

9.4.10. Товарищество обязано собрать общее собрание домовладельцев, если количество членов Товарищества составляет менее двух, с повесткой дня о выборе способа управления кондоминиумом или об изменениях в настоящем уставе;

9.4.11. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Членство в Товариществе.

10.1. Членство в Товариществе основано на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, добровольном членстве. Каждый домовладелец в праве в любой момент прекратить членство в Товариществе, письменно уведомив об этом Товарищество.

10.2. Членами Товарищества являются домовладельцы (за исключением домовладельцев, письменно уведомивших Товарищество о своем нежелании быть членом Товарищества) – собственники помещений в кондоминиуме.

10.3. По решению собственников государственного и/или муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица – государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

10.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

10.5. Членство в Товариществе возникает у домовладельцев (за исключением домовладельцев, письменно уведомивших Товарищество о своем нежелании быть членом Товарищества), с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

10.6. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, немедленно, после возникновения у них права собственности на помещение, становятся членами Товарищества, если они письменно не уведомят Товарищество о своем нежелании быть членами Товарищества.

10.7. Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

10.8. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица – собственника помещения в кондоминиуме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, давшего право на членство в Товариществе, или прекращением права собственности на помещение в кондоминиуме по иным основаниям.



10.9. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина, члена Товарищества, правопреемники (наследники) с момента возникновения у них права собственности на имущество в кондоминиуме становятся членами Товарищества, если письменно не уведомят Товарищество о своем нежелании быть членами Товарищества.

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

10.11. Отношения Товарищества, членов Товарищества и домовладельцев – не членов Товарищества регулируются законодательством РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

10.12. Домовладелец не может быть лишен права являться членом Товарищества, если это не предусмотрено законодательством РФ.

10.13. Домовладелец, не являющийся членом Товарищества, в праве в любой момент стать членом Товарищества, письменно уведомив об этом Товарищество.

## **11. Права и обязанности членов Товарищества.**

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

11.1.2. передавать нанимателю либо арендатору свое право участвовать в деятельности Товарищества с правом голоса, а также право избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

11.1.3. получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходов;

11.1.4. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

11.1.5. обращаться к Товариществу с просьбой, защитить его интересы в сфере жилищных правоотношений перед третьими лицами;

11.1.6. свободно посещать заседания правления Товарищества.

11.2. Член Товарищества обязан:

11.2.1. принимать участие в общих собраниях членов Товарищества и другой деятельности Товарищества;

11.2.2. в случае невозможности выполнения возложенных на него Товариществом обязанностей, незамедлительно известить об этом Товарищество;

11.2.3. участвуя в деятельности Товарищества, соблюдать законные права других членов Товарищества;

11.2.4. немедленно извещать Товарищество об известных ему событиях, (произошедших или ожидаемых), которые могут помешать Товариществу в достижении целей его создания;

11.2.5. в случае избрания в органы управления Товарищества, активно участвовать в их работе, используя все возможности по достижению целей создания Товарищества.

## **12. Органы управления и контроля Товарищества.**

12.1. Высшим органом управления кондоминиумом является общее собрание домовладельцев.

12.2 Высшим органом управления Товариществом является общее собрание членов Товарищества.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется общим собранием членов Товарищества и/или правлением Товарищества, и/или управляющим Товарищества.

12.4. Контроль за деятельностью Товарищества, соблюдением действующего законодательства, требований настоящего устава и исполнением решений общего собрания членов Товарищества осуществляет общее собрание членов Товарищества и/или ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества и/или приглашенный общим собранием членов Товарищества внешний ревизор (аудитор).

### **13. Общее собрание домовладельцев.**

13.1. Общее собрание домовладельцев собирается:

13.1.1. по инициативе группы домовладельцев;

13.1.2. по решению общего собрания членов Товарищества, правления (управляющего) Товарищества;

13.1.3. по требованию органов самоуправления.

13.2. В повестку дня общего собрания домовладельцев могут вноситься вопросы:

13.2.1. выбор и изменение выбранного способа управления кондоминиумом;

13.2.2. принятие устава Товарищества;

13.2.3. определение доли участия домовладельца.

13.3. Порядок организации и проведения собрания:

13.3.1. уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу помещения в кондоминиуме, принадлежащего данному домовладельцу. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания домовладельцев;

13.3.2. в уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание домовладельцев, место, время и повестка дня общего собрания домовладельцев. Общее собрание не вправе вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня;

13.3.3. каждый домовладелец обладает количеством голосов, определенным соглашением домовладельцев;

13.3.4. общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев;

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

13.3.6. общее собрание домовладельцев ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих домовладельцев или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания;



13.3.7. решение принимается большинством голосов от общего числа голосов домовладельцев или их представителей;

13.3.8. решение оформляется протоколом, который хранится в правлении Товарищества или другой структуры, управляющей кондоминиумом;

13.3.9. решение общего собрания домовладельцев, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые, не зависимо от причин, не приняли участия в голосовании.

#### 14. Общее собрание членов Товарищества.

14.1. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60-ти дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления (управляющего), членов Товарищества или их представителей, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа городского самоуправления.

14.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется правлением (управляющим) Товарищества и/или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку ли путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу помещения в кондоминиуме, принадлежащего члену Товарищества, если данный член Товарищества не указал другое уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества указывается: по чьей инициативе созывается собрание; место и время проведения собрания; формат проведения собрания; повестка дня собрания. Уведомление направляется не позднее 10-ти дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

14.3. Общее собрание членов Товарищества не в праве вносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

14.4. По предложению инициатора, общее собрание членов Товарищества собрание может проводиться по одному из следующих форматов:

14.4.1. обсуждение и голосование на очном собрании;

14.4.2. обсуждение на очном собрании и письменное (заочное) голосование. Для письменного (заочного) голосования отводится не менее 3-х и не более 10-ти дней со дня проведения собрания. Решение о способе голосования принимается на собрании, на нем же устанавливается срок голосования;

14.4.3. заочное обсуждение и письменное (заочное) голосование, на которое члену Товарищества отводится не менее 10-ти и не более 20-ти дней со дня получения извещения.

В ходе заочного обсуждения, член Товарищества или его представитель может проголосовать за проведение очного собрания. В день, когда число голосов за проведение общего собрания достигло 10-ти и более процентов голосов от общего числа голосов членов Товарищества, либо, когда за проведение очного собрания высказалось правление (управляющий) или орган городского самоуправления, заочное голосование приостанавливается и не позднее 20-ти дней с этого дня должно состояться очное собрание. Далее инициатором собрания считаются инициатор заочного обсуждения и лицо (лица), высказавшиеся за проведение очного собрания.

14.5. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании членов Товарищества с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, определенным соглашением домовладельцев (членов Товарищества).

14.6. Один из собственников помещения, присутствующий на общем собрании членов Товарищества, имеет право подать голос от имени остальных собственников данного помещения, если они не отвергли это право, письменно известив об этом правление (управляющего).

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

14.8. Член Товарищества в праве принимать участие в общем собрании членов Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на дату проведения общего собрания членов Товарищества.

14.9. Член Товарищества не в праве принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок, в которых он является заинтересованным лицом, по управлению общим имуществом в кондоминиуме или если принимаемое решение касается вопросов проводимого в отношении него разбирательства.

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

При проведении заочного голосования, результаты голосования правомочны, если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14.11. Письменное (заочное) голосование считается законченным по истечении срока, определенного для данного голосования. По окончании заочного голосования правление (управляющий) Товарищества и/или инициатор собрания определяют наличие кворума.

14.12. В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Товарищества правление (управляющий) Товарищества и/или инициатор собрания назначают новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества, о чем членам Товарищества направляется дополнительная информация. Вновь назначаемое общее собрание членов Товарищества, созывается не ранее 10-ти и не позднее 30-ти дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания членов Товарищества и считается правомочным, не зависимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

14.13. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления (управляющий) или его заместитель. В случае их отсутствия - один из членов правления или инициатор собрания. В случае отсутствия вышеуказанных лиц, председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества или их представителей.

14.14. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

14.14.1. внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;

14.14.2. решение о реорганизации или ликвидации Товарищества;

14.14.3. принятие решений: об отчуждении, о сдаче в аренду, о залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; о предоставлении сервитутов или иных прав пользования общим имуществом; о передаче общего имущества в управление организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом;

14.14.4. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и иных со-



оружений, ремонте общего имущества; внесении изменений в план благоустройства земельного участка кондоминиума или во внешний вид общего имущества;

14.14.5. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

14.14.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

14.14.7. введение ограничений на использование общего имущества;

14.14.8. определение численного состава правления;

14.14.9. избрание, переизбрание правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора), выбор и приглашение внешнего ревизора (аудитора);

14.14.10. досрочное исключение члена правления из состава правления;

14.14.11. досрочное отстранение от должности председателя правления Товарищества;

14.14.12. утверждение финансово-хозяйственного плана;

14.14.13. утверждение размера и срока уплаты средств на содержание, эксплуатацию и ремонт кондоминиума и прочих платежей, обязательных для всех домовладельцев;

14.14.14. образование специальных и иных фондов Товарищества;

14.14.15. осуществление контроля над деятельностью правления, управляющего, ревизионной комиссии (ревизора) или внешнего ревизора (аудитора);

14.14.16. рассмотрение жалоб на правление, председателя правления, управляющего ревизионную комиссию (ревизора) или внешнего ревизора (аудитора);

14.14.17. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

14.14.18. иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

14.15. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления, а также другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества.

14.16. Общее собрание, не избирая правление, может выполнять ряд функций правления, а для исполнения обязанностей по руководству текущей деятельностью Товарищества и функций председателя правления нанять любое физическое лицо – управляющего.

14.17. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, в соответствии с пп. 2;3;4;5;6;10;11, п.14.14. настоящего устава, принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются:

- при очном голосовании – большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании членов Товарищества;
- при заочном голосовании – большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14.18. Общее собрание членов Товарищества по решению большинства присутствующих на нем членов Товарищества или их представителей может быть перенесено на любой срок. В данном случае дополнительного извещения о дате и повестке дня общего собрания членов Товарищества не требуется.

14.19. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, являются обязательными для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, не зависимо от причин.

14.20. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем данного общего собрания членов Товарищества и/или председателем правления (управляющим) и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

При письменном (заочном) голосовании член Товарищества или его представитель высказывают свое мнение по сути поставленного на голосование вопроса в письменном виде, и заверяет личной подписью в протоколе письменного (заочного) голосования.

### 15. Правление Товарищества.

15.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества в праве принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к компетенции общего собрания домовладельцев или общего собрания членов Товарищества.

15.2. Правление Товарищества для выполнения ряда функций, возложенных на правление и председателя правления Товарищества, может нанять любое физическое лицо – управляющего.

15.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на общем собрании членов Товарищества сроком на 2 года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

15.4. Члены правления не в праве получать заработную плату за деятельностью, осуществляемую в качестве члена правления, за исключением вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества.

15.5. К компетенции правления Товарищества относятся:

15.5.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего устава;

15.5.2. контроль, за своевременным внесением домовладельцами установленных платежей и взносов;

15.5.3. составление финансово-хозяйственного плана, смет и отчетов;

15.5.4. увеличение, в случае недостаточности средств, размера регулярных, единовременных и прочих обязательных платежей, уплачиваемых домовладельцами;

15.5.5. образование и использование резервного и компенсационного фондов;

15.5.6. заключение договоров от имени Товарищества;

15.5.7. представительство Товарищества;

15.5.8. управление общим имуществом;

15.5.9. заключение договоров (контрактов) на управление общим имуществом;

15.5.10. принятие необходимых мер и штрафных санкций к физическим и/или юридическим лицам в случае ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

15.5.11. оплата, в соответствии с заключенными договорами, услуг и работ;

15.5.12. наем и увольнение персонала обслуживающего общее имущество;

15.5.13. заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества;

15.5.14. ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;



15.5.15. совместно с инициатором собрания, созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;

15.5.16. выбор организации, предоставляющей услуги по управлению и/или содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества;

15.5.17. подбор кандидатуры управляющего, заключение с ним контракта и контроль его деятельности;

15.5.18. выполнение иных обязанностей в соответствии с настоящим уставом.

15.6. Заседания правления Товарищества проводятся не реже одного раза в 2 месяца и созываются его председателем или по требованию большинства членов правления Товарищества или их представителей.

15.7. Заседание правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов правления или их представителей. Решение правления Товарищества принимается большинством от общего числа голосов членов правления Товарищества.

15.8. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества исключительно для достижения целей создания Товарищества.

15.9. Член правления Товарищества может подать заявление о своей отставке. Его обязанности, до избрания нового члена правления Товарищества, перераспределяются между оставшимися членами правления Товарищества.

15.10. Правление Товарищества, большинством голосов от общего числа голосов членов правления Товарищества, может принять решение об отставке всего состава правления Товарищества.

15.11. Общее собрание членов Товарищества по избранию нового члена правления Товарищества или нового состава членов правления Товарищества должно состояться не позднее 30 дней с момента оглашения решения об отставке правления Товарищества или члена правления Товарищества.

## **16. Председатель правления (управляющий) Товарищества.**

16.1. Председатель правления Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года, одновременно с избранием правления Товарищества.

16.2. Общее собрание членов Товарищества, для выполнения функций председателя правления Товарищества, своим решением может нанять любое физическое лицо – управляющего.

16.3. Полномочия председателя правления Товарищества прекращаются одновременно с прекращением полномочий правления Товарищества, по истечении срока, указанного в п. 16.1. настоящего устава, или по решению общего собрания членов Товарищества.

16.4. Полномочия управляющего прекращаются с окончанием срока действия трудового договора (контракта) или по решению общего собрания членов Товарищества, в соответствии с условиями трудового договора (контракта).

16.5. Председатель правления (управляющий) Товарищества обеспечивает выполнение решений правления и общего собрания членов Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества. Председатель правления (управляющий) Товарищества имеет право давать указания и распоряжения всем рабочим и служащим Товарищества, которые для них обязательны.

16.6. Председатель правления (управляющий) Товарищества действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает

сделки, которые, в соответствии с законодательством РФ, настоящим уставом, не подлежат обязательному одобрению общим собранием домовладельцев или общим собранием членов Товарищества.

16.7. Председатель правления (управляющий) Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества исключительно для достижения целей создания Товарищества.

16.8. Председатель правления (управляющий) Товарищества ведет общее собрание членов Товарищества.

16.9. Председатель правления (управляющий) Товарищества назначает себе заместителя. Во время отсутствия председателя правления (управляющего) Товарищества, его обязанности выполняет заместитель. Решение о назначении исполняющего обязанности председателя правления (управляющего) Товарищества на время его длительного отсутствия, принимается правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

### **17. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.**

17.1 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, председатель правления (управляющий) Товарищества.

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

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.3.1. проводит плановые ревизии финансово – хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

17.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов;

17.3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.4. По решению общего собрания членов Товарищества обязанности ревизионной комиссии может исполнять внешний ревизор (аудитор).

### **17. Объединение Товариществ.**

17.1. Товарищество может создать объединение с другими Товариществами собственников жилья, для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех Товариществ, входящих в объединение.

17.2. Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в уставах Товариществ.

### **18. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях.



18.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и др. кредиторами, распределяется между домовладельцами в порядке, установленном законодательством и настоящим уставом.

## 19. Заключительные положения.

19.1. Настоящий устав вступает в силу со дня его регистрации.

19.2. Изменения и дополнения к настоящему уставу не должны противоречить законодательству РФ и подлежат регистрации в установленном порядке.

19.3. Настоящий устав составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

19.4. Расходы по регистрации настоящего устава в равных долях распределяются между всеми домовладельцами.

Устав утвержден общим собранием домовладельцев дома № 112 по ул. Челюскинцев.

от « 14 » ноября 2003 г.

Подписи членов Товарищества:

№ кв.	Ф.И.О.	За	Против	Воздержался
13	Лисина Ю.П.	<i>[подпись]</i>		
24	Мельникова А.Д.	<i>[подпись]</i>		
2	Жукова Вад.П.	<i>[подпись]</i>		
4	Харюкин В.А.	<i>[подпись]</i>		
20	Мешков А.В.	<i>[подпись]</i>		
21	Будыков А.И.	<i>[подпись]</i>		
28	Филиппова Т.В.	<i>[подпись]</i>		
15	Цюшко В.И.	<i>[подпись]</i>		
30	Степанов М.В.	<i>[подпись]</i>		
11,12	Самойлова С.В.	<i>[подпись]</i>		
16	Цуканов А.Д.	<i>[подпись]</i>		
25	Суров В.	<i>[подпись]</i>		
18	Суров В.А.	<i>[подпись]</i>		
33	Никифоров С.И.	<i>[подпись]</i>		
10	Суров А.И.	<i>[подпись]</i>		
1	Беляков А.П.	<i>[подпись]</i>		
22	Тихонов П.И.	<i>[подпись]</i>		
32	Лобода В.В.	<i>[подпись]</i>		
17	Якови Н.Г.	<i>[подпись]</i>		
41	Стернов С.В.	<i>[подпись]</i>		
27	Суров В.А.	<i>[подпись]</i>		
28	Бороздова К.С.	<i>[подпись]</i>		
29	Воронцов А.В.	<i>[подпись]</i>		
30	Бороздова А.Ю.	<i>[подпись]</i>		



