

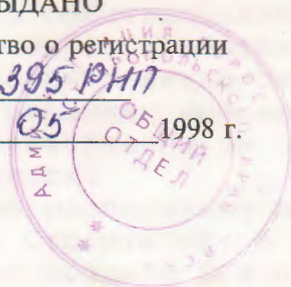
ваш

ВЫДАНО

Свидетельство о регистрации

№ 395 РН17

от « 22 » 05 1998 г.



УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания

учредителей

« 31 » 05 1998 г.



# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

# «ВОСХОД»

г. ПЯТИГОРСК

1997 г.



## I. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ

Товарищество собственников жилья "ВОСХОД", именуемое в дальнейшем товарищество, создано в соответствии с действующим законодательством путем преобразования жилищно-строительного кооператива "ВОСХОД", зарегистрированного решением исполкома Пятигорского горсовета от 08.07.66 г. и является правопреемником всех прав и обязанностей в соответствии с передаточным актом.

Товарищество расположено в г.Пятигорске Ставропольского края по адресу: ул.Аллея Строителей, 5

Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

## II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создано в форме товарищества собственников жилья и функционирует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" N 72 ФЗ от 15.06.96 г. , в целях совместного управления и обеспечения эффективного использования недвижимого имущества в жилищной сфере, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом на принципах хозяйственного расчета, самокупаемости и самофинансирования.

2.2. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, обособленное имущество, расчетный счет в учреждениях банка.

2.3. Товарищество объединяет собственников жилых помещений в многоэтажном доме N 5 по ул.Аллея Строителей.

2.4. Правовое положение Товарищества и права и обязанности его членов определяются действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Отношения товарищества с другими организациями, учреждениями, органами государственного и муниципального управления и гражданами регламентируется законодательством РФ.

2.6. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

## III. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Целью деятельностью товарищества является обеспечение прав собственников жилья по владению пользованию, распоряжению общей собственностью, а также обеспечение эксплуатации, содержание и ремонта жилого дома при участии всех членов товарищества и их семей.

- 3.2. Предметом деятельности товарищества являются:
- обеспечение согласия собственников жилья о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
  - осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению жилым домом;
  - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилого дома;
  - обеспечение коммунальными услугами собственников жилья;



- обеспечение выполнения собственниками жилья в границах жилого дома правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

- защита интересов членов товарищества;

- представление общих интересов членов товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

3.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и соответствует этим целям.

#### IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

- получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

- предоставлять услуги членам товарищества;

- распоряжаться взносами членов товарищества, заемными средствами, а также доходами от хозяйственной деятельности и другими средствами товарищества;

- осуществлять реконструкцию жилого дома, хозяйственных и иных построек, а также иные действия, отвечающие целям и предмету деятельности товарищества.

4.2. В случае неисполнения членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить к члену товарищества иск с требованием компенсации или возмещения причиненных убытков в результате невыполнения членом товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и уплате иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

4.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов, а также Устава товарищества;

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

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

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

- 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 товариществе;

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

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

4.4. Товарищество обязано:

- соблюдать правила воинского учета и бронирования военнообязанных;

- выполнять Закон о военно-транспортной обязанности;

- принимать к исполнению мобилизационные задания городского воен-



ного комиссариата;

- разрабатывать и вести необходимую документацию по оповещению работающих военнообязанных и подаче приписанной техники в войска.

4.5. Председатель Товарищества по должности является начальником гражданской обороны и несет персональную ответственность за организацию и осуществление мероприятий гражданской обороны, создание и обеспечение сохранности и имущества гражданской обороны, а также за подготовку и обучение населения и персонала действиям в чрезвычайных ситуациях на под ведомственных территориях и объектах.

4.6. Товарищество обязано обеспечивать учет и сохранность документов по личному составу, а также своевременную передачу их на государственное хранение в установленном порядке при реорганизации или ликвидации юридического лица.

#### У.ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

5.1. Товарищество обеспечивает условия совместного владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Отношение собственности возникают на основе единого комплекса недвижимого имущества - многоквартирного жилого дома, а также при приращении этого имущества путем строительства, реконструкции, в том числе расширение /надстройки/, недвижимого имущества в жилищной сфере.

Недвижимость в жилищной сфере, принадлежащей домовладельцам в границах единого комплекса, со всеми обременениями подлежит в установленном порядке регистрации органами, уполномоченными осуществлять регистрацию недвижимого имущества.

5.2. Общей долевой собственностью, общим имуществом членов товарищества являются обслуживающие более одного члена товарищества межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое и сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кооператива и служащие его использованию.

5.3. Общее имущество товарищества находится в общей долевой собственности членов товарищества. Члены товарищества владеют, пользуются в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом товарищества. Общее имущество товарищества не подлежит отчуждению отдельно от права собственности члена товарищества на помещение в товариществе.

По соглашению членов товарищества, принятому на общем собрании товарищества, объекты общего пользования могут быть переданы в пользование другим лицам, в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества.

5.4. Доля члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в товариществе, если иное не установлено законным соглашением участников долевой собственности.

Доля собственности члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права наследственности на помещение в товариществе, принадлежащее этому члену товарищества. Доля собственности нового члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена товарищества.



## VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

6.1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники жилых помещений в доме N 5 по ул.Аллея Строителей в г.Пятигорске.

После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в товариществе, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

6.2. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

6.3. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в товариществе в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается. Правопреемники входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в товариществе.

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

6.4. Член товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими собственниками распоряжаться своей собственностью, в т.ч. решать вопросы обмена и продажи квартир;

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя;

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества устранению недостатков в работе его органов.

- знакомиться с учредительными, финансовыми и другими документами деятельности товарищества;

- пользоваться всеми услугами товарищества наравне с другими членами товарищества;

- использовать, с учетом требований настоящего Устава, общее имущество товарищества в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

6.5. Члены товарищества обязаны:

- соблюдать требования настоящего Устава;

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом жилых и нежилых помещений, пропорционально размеру приходящейся на него доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов товарищества;

- принимать участие в мероприятиях по уборке территории и помещений, находящихся в общей собственности.

6.6. Член товарищества обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

Член товарищества обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов



При нанесении членом товарищества лично или лицами, проживающими с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного членам товарищества, ущерба имуществу других членов товарищества либо общему имуществу, член товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

6.7. Любой собственник жилья или его представитель, осуществляющий продажу находящихся в его собственности помещений, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить покупателю:

- копию устава товарищества;
- сведения о его обязательствах товариществу;
- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

6.8. Исключение члена товарищества из товарищества, выселение членов товарищества, переход права собственности на квартиру в порядке наследования производится в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Несовершеннолетние наследники умершего члена товарищества, проживавшие совместно с ним в квартире товарищества, не могут быть выселены из занимаемого помещения по мотиву выбытия наследодателя из товарищества в связи со смертью. Их права и обязанности, связанные с пользованием квартирой, выполняются родителем, усыновителем, опекуном или попечителем.

## VII. ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Товарищество имеет в своем распоряжении средства, которые образуются за счет:

- взносов членов товарищества и инвесторов (вступительных и паевых);
- заемных средств;
- доходов полученных в результате хозяйственной деятельности;
- безвозмездных благотворительных взносов, пожертвований организаций, предприятий и граждан;
- иных источников, не запрещенных законодательством РФ.

7.2. Товарищество имеет и распоряжается взносами членов товарищества и заемными средствами товарищества, расходуемыми на содержание и ремонт недвижимого имущества в жилищной сфере, на строительство и реконструкцию, погашение задолженности, по кредитам, оплату труда работников товарищества, а также доходами от хозяйственной деятельности.

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

Все недвижимое имущество приобретенное товарищества по основаниям, предусмотренными законом является имуществом находящимся в общей собственности его членов.

7.4. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом и не подлежат распределению между домовладельцами, за исключением случаев ликвидации товарищества.

7.5. Порядок распределения и использования части доходов, остав-



шихся после обязательных платежей, определяется общим собранием членов товарищества (их уполномоченных).

7.6. Товарищество по решению домовладельцев может образовывать специальные фонды (резервный, страховой, и др.), средства которых могут расходоваться на цели, предусмотренные настоящим Уставом товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

VIII. ПАЕВЫЕ ВЗНОСЫ (РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ)  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА  
ПО ВНЕСЕНИЮ ПАЕВЫХ ВЗНОСОВ.

ПОРЯДОК И РАЗМЕРЫ УЧАСТИЯ КАЖДОГО ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА  
В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, СОДЕРЖАНИЕ,  
ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

8.1. Члены товарищества в границах многоквартирного жилого дома несут расходы по содержанию общей собственности, а также участвуют в расходах, связанных со строительством, ремонтом и эксплуатацией недвижимого имущества в целом.

8.2. Участие каждого члена товарищества в расходах, связанных со строительством, содержанием, эксплуатацией, ремонтом жилого дома, пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

8.3. Не использование собственником жилья принадлежащих ему жилых или нежилых помещений или отказ от пользования объектами общей собственности не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах товарищества на содержание, эксплуатацию и ремонт жилого дома.

8.4. Члены товарищества оплачивают налог на недвижимое имущество, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

В случае неоплаты (или несвоевременной оплаты) стоимости коммунальных услуг, члены товарищества уплачивают пени в размере, устанавливаемом правлением товарищества.

8.5. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества. Размер обязательных платежей каждого члена кооператива на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в товариществе.

8.6. Порядок, размер и сроки внесения паевых взносов определяется общим собранием членов товарищества.

8.7. В случае невнесения членами товарищества в сроки, определенные общим собранием паевых взносов, правление может вынести решение о взыскании штрафа в размере одного процента за каждый день просрочки от суммы паевого взноса, подлежащего внесению на соответствующую дату уплаты.

8.8. Пай умершего члена товарищества переходит к его наследникам в установленном законом порядке.

8.9. Раздел пая и жилой площади в доме товарищества допускается



между членом товарищества и его супругом в случае расторжения брака между ними, если пай является общим совместным имуществом супругов.

При разделе пая и жилой площади между супругами членами товарищества становится каждый из них.

8.10. Раздел пая и жилых помещений, если они не являются изолированными, возможен лишь, если на переустройство и переоборудование жилых и подсобных помещений с целью оборудования изолированных помещений имеется разрешение городской администрации.

8.11. При невозможности раздела пая с супруга, являющегося членом товарищества, может быть взыскана соответствующая денежная компенсация в пользу другого супруга по его просьбе и при условии, что он согласен освободить жилое помещение.

8.12. Член товарищества может сдать внаем жилое помещение или часть жилого помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### IX. ФИНАНСОВЫЕ И КРЕДИТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

9.1. Товарищество уплачивает налоги и другие платежи в бюджет согласно действующему законодательству по месту нахождения товарищества.

9.2. Кассовые и расчетные операции производятся в установленном порядке, а также на основе договора с кредитными учреждениями.

9.3. Доходы товарищества формируются за счет средств, получаемых от результатов его деятельности и иных источников, не запрещенных действующим законодательством.

9.4. Товарищество ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством РФ. Товарищество предоставляет государственным органам информацию, необходимую для налогообложения и ведения общегосударственной системы сбора и обработки экономической информации.

9.5. За искажение государственной отчетности и за непредставление в установленный органами Госстатистики срок статистической отчетности должностные лица товарищества несут установленную законодательством РФ материальную, административную и уголовную ответственность.

9.6. Учет, отчетность и документооборот товарищества организуются в соответствии с Положением, регламентирующим деятельность товариществ собственников жилья.

9.7. Годовой отчет о прибылях и убытках, баланс и размеры прибыли проверяются ревизионной комиссией и утверждаются собранием членом товарищества.

9.8. Ревизии и проверки деятельности товарищества осуществляются его ревизионной комиссией, а также, в установленных законом случаях финансовыми органами, аудиторскими службами в пределах их компетенции. Ревизии и проверки не должны нарушать нормальный режим работы товарищества.

#### X. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА И ЕГО ЧЛЕНОВ.

##### ПОРЯДОК ПОКРЫТИЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА ПОНЕСЕННЫХ ИМИ УБЫТКОВ

10.1. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

10.2. Товарищество несет полную ответственность за соблюдение кредитных договоров и расчетной дисциплины. Товарищество, не выполняющее



свои обязательства по расчетам, может быть в судебном порядке объявлено неплатежеспособным (банкротом) в соответствии с законодательством РФ.

10.3. По обязательствам перед бюджетом и государственными налоговыми органами товарищество несет ответственность всем своим имуществом, включая денежные активы, в т.ч. и дебиторскую задолженность. Государство не несет ответственности по долгам товарищества, товарищество не несет ответственности по долгам государства и своих членов.

10.4. Члены товарищества обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности товарищество может быть ликвидировано в судебном порядке по требованию кредиторов.

10.5. Члены товарищества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов товарищества.

## XI. ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА И ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ. СОЦИАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

11.1. Отношения работника и товарищества, возникшие на основе трудового договора, регулируются законодательством РФ о труде.

Отношения членов товарищества регулируются гражданским законодательством РФ и учредительными документами.

Дисциплинарные взыскания (вплоть до освобождения от занимаемой должности) на работников выборных органов товарищества налагаются только общим собранием членов товарищества, избравшим их.

11.2. Для осуществления своей деятельности товарищество формирует трудовой коллектив (персонал). Полномочия трудового коллектива определены действующим законодательством.

11.3. Персонал товарищества комплектуется в соответствии со штатным расписанием, утвержденным общим собранием членов.

11.4. Товарищество может привлекать работников также на условиях совместительства или внештатного сотрудничества, в том числе иностранных граждан.

11.5. Формы, системы и размер оплаты труда работников товарищества а также другие виды их доходов устанавливаются товариществом самостоятельно.

11.6. Товарищество обеспечивает гарантированный законом минимальный размер оплаты труда, условия труда и меры социальной защиты работников. Социальное обеспечение и социальное страхование работников товарищества регулируются нормами действующего законодательства.

## XII. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Налоговые, природоохранные, антимонопольные и другие государственные органы, на которые законодательством возложена проверка деятельности предприятий и организаций, осуществляют ее по мере возникновения необходимости и в пределах своей компетенции. Результаты проверки сообщаются товариществу.

12.2. За нарушение договорных, кредитных, расчетных и налоговых обязательств, а равно нарушение иных правил предпринимательской деятельности, товарищество несет ответственность в соответствии с законодательством.

12.3. Товарищество обязано возместить ущерб, причиненный нерацио-



нальным пользованием земель и другими природными ресурсами, загрязнением окружающей среды, нарушением правил безопасности производства, санитарно-гигиенических норм и требований по защите здоровья работников, населения и потребителей продукции.

12.4. Деятельность товарищества в случае нарушения установленного режима природопользования, может быть приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством РФ до устранения допущенных нарушений.

### XIII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

13.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.

13.3. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и нежилых помещений, исходя из соотношения 10 кв. метров общей площади - один голос. Округление до 1 голоса производится от 5 до 10 кв. метров общей площади.

13.4. По решению общего собрания в устав товарищества могут вноситься изменения и дополнения, которые не могут противоречить действующему законодательству.

13.5. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

13.6. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 процентами голосов общего числа голосов товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.7. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания (за исключением годового собрания) указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание и повестка дня собрания.

По решению собрания уведомление о проведении собрания может осуществляться через средства массовой информации (публикация в газете).

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

13.9. Общее собрание товарищества правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов общего числа голосов в товариществе.

13.10. В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем домовладельцы.

13.11. Решения, принятые общим собранием товарищества, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

13.12. Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления или управляющий.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.



13.13. К исключительной компетенции общего собрания товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 11) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Решение по вопросам, указанным в подпунктах 2 - 6 настоящего пункта, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством

голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества.

13.14. Правление товарищества в количестве не менее трех членов избирается общим собранием товарищества из числа членов товарищества сроком не более чем на два года.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию.

Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания товарищества.

13.15. В компетенцию правления товарищества входит решение следующих вопросов:

- осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества установленных взносов и платежей;
- составление смет расходов товарищества и отчетов об их исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию товарищества;
- использование средств товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой расходов товарищества, если иное не предусмотрено уставом товарищества;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности товарищества;



- созыв и организация проведения ежегодного общего собрания товарищества;

- взыскание штрафов за нарушение сроков по уплате паевых взносов и других обязательных платежей в порядке, установленном действующим законодательством;

- решение иных вопросов, предусмотренных уставом товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания товарищества.

13.16. Правление товарищества созывается председателем правления не реже одного раза в три месяца. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления товарищества принимается большинством голосов членов правления.

13.17. В обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;

- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени товарищества;

- представительство товарищества;

- управление товариществом или заключение договоров на управление;

- наем рабочих и служащих для обслуживания товарищества и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в товариществе;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- созыв и организация проведения общего собрания;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

13.18. Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления товарищества сроком на 2 года.

Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

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

13.19. По решению общего собрания членов товарищества выполнение функций правления товарищества может быть возложено по договору на управляющего товарищества.

13.20. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание товарищества избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества или их представителей сроком на два года либо приглашает аудитора. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.



#### XIV. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Реорганизация и ликвидация товарищества осуществляется по решению общего собрания членов товарищества и в иных случаях в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Товарищество считается ликвидированным в случаях:

- приобретения одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в жилом доме;

- при физическом уничтожении или разрушении жилого дома в случае невозможности его восстановления и замещения.

Товарищество может быть ликвидировано по решению суда.

14.2. При прекращении деятельности товарищества порядок использования его имущества, оставшегося после уплаты налогов, выполнения обязательств перед банками и другими кредиторами, выплаты членам товарищества паевых взносов, определяется общим собранием членов товарищества.

14.3. Орган принявший решение о ликвидации товарищества обязан незамедлительно письменно сообщить об этом органу, осуществляющему государственную регистрацию юридических лиц.

14.4. Орган, принявший решение о ликвидации по согласованию с органом осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, назначает ликвидационную комиссию/ликвидатора/ и устанавливает сроки ликвидации.

14.5. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати публикацию о его ликвидации и порядке и сроке заявления требования его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации ликвидации.

14.6. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс который утверждается органом, принявшим решение о ликвидации товарищества, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

14.7. Выплата денежных сумм кредиторам товарищества производится ликвидационной комиссией по очередности в соответствии с действующим законодательством.

14.8. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается органом, принявшим решение о ликвидации товарищества, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

14.9. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

#### XV. ПРИНЯТИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПОЛНЕНИЕ УСТАВА.

15.1. Настоящий устав, изменения и дополнения в нем принимаются на общем собрании членов товарищества и подлежат регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

15.2. Изменения учредительных документов приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации.

Однако товарищество и его члены не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом этих изменений.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Гурьев С.М.