

Утвержден  
общим собранием  
Товарищества  
собственников в жилья  
«Перелёта - 8»

Председатель правления ТСЖ

Н.П. Парыгин

« » февраля 2004 г.

## Устав

Товарищества собственников жилья  
«Перелёта - 8»

### 1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив «Октябрьский - 34» был создан постановлением главы администрации Октябрьского района г. Омска от 15 ноября 1993 г. № 1296 и зарегистрирован в установленном порядке 8 декабря 1993 г.

Постановлением главы городского самоуправления от 3 июня 1997 г. № 160 п дом, расположенный по улице Перелёта, 8/1 в Кировском районе города Омска был введён в эксплуатацию. Все квартиры приобретены в собственность членами ЖСК «Октябрьский - 34», иными гражданами и организациями.

1.2. Члены ЖСК - собственники квартир (в дальнейшем именуемые «домовладельцы») для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома решением общего собрания от 1 февраля 2004 г. (протокол № 1) изменили организационно-правовую форму на Товарищество собственников жилья «Перелёта - 8» в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», действие которого распространяется на отношения собственности в ЖСК «Октябрьский - 34».

1.3. Товарищество собственников жилья «Перелёта - 8», именуемое в дальнейшем «Товарищество»), является правопреемником ЖСК «Октябрьский - 34».

1.4. Полное и краткое наименования Товарищества: Товарищество собственников жилья «Перелёта - 8» и ТСЖ «Перелёта - 8». Местонахождение Товарищества: Россия, 644092, г. Омск, ул. Перелёта, 8, корпус 1.

### 2. Цель и виды деятельности Товарищества

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

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

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

- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полно мочиями, предоставленными Уставом, кредитов в банках, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 41 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» и разделом 6 настоящего Устава;

- представления общих интересов в членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также в отношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиты прав и интересов в членов Товарищества.

### 3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», в части жилищных правоотношений — также законодательными актами Омской области и Уставом Товарищества.

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

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества несут ответственность по обязательствам Товарищества.

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

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры), комнаты в квартирах и (или) нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности, в соответствии со ст. 7 Федерального закона «О товариществах собственников жилья».

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используются для проживания граждан и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

3

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

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

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

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

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

4

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

4.9. Доля участия по соглашению членом Товарищества может быть установлена разной для различных групп домоладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

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

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основанию, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членом Товарищества, если на общем собрании членом Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

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

- данные о наличии или об отсутствии задолженностей по оплате расходов по содержанию помещений и общего имущества;

- сведения о залоге помещений;

- сведения о страховании общему имуществу в кондоминиуме;

- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предшествующих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно Федеральному закону «О товариществах собственников жилья» и Уставу, и соглашением между ними.

4.14. Использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домоладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

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

5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членом Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членом Товарищества, направленных на реализацию целей и задач Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

- платежей собственников, нанимателей и арендаторов жилых и (или) нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, а также иных предусмотренных законодательством дотаций;

- компенсаций за предоставление льгот по оплате отдельных видов коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг, предоставляемых по законодательству отдельным категориям граждан;

- прочих поступлений.

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

5.3. По решению общего собрания Товарищество может образовать специальные фонды, исползуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и свою временную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей, оплат коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано Товарищество.

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

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

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

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов (в том числе специальных сборов), устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

#### **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

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

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

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

общего имущества в кондоминиуме;

- сдача в аренду, выем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья».

#### **7. Членство в Товариществе**

7.1. Членами Товарищества являются домохозяйства (граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства), которым на праве собственности принадлежат жилые

и (или) нежилые помещения в доминируме и которые в Уставе влечено законодательством порядке на общем собрании домо владельцев выразили своё волеизъявление.

7.2. По решению собственников в государственного и муниципально имущества членами Товарищества могут быть юридические лица — государственные и (или) муниципальные организации, которым помещения в доминируме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

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

7.4. Членство в Товариществе возникает у всех домо владельцев, выразивших своё волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в Уставе влечено порядке.

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

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

7.7. При реорганизации юридического лица — члена Товарищества либо смерти гражданина — члена Товарищества по правопреемнику (наследнику), приобретателю имущества по договору вступает в состав Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в доминируме.

7.8. Член Товарищества вправе с учётом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в Уставе влечено Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжения этим имуществом.

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

7.10. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечён к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, Уставе влечено законодательством.

7.11. Отказ домо владельцев от вступления в члены Товарищества не освобождает их от бремени несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих им помещений, общего имущества в доминируме, а также от оплаты коммунальных услуг. Такие домо владельцы обязаны заключить с Товариществом соглашение о передаче прав по управлению их долями в общем имуществе доминирума и несении расходов по их содержанию, эксплуатации и ремонту.

## 8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, Уставе влечено Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и Уставом Товарищества.

8.1.2. Организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в доминируме, пользующиеся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным съёмом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

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

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домо владельцам.

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

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

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственником в жилища в управление.

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

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов в доверительное Товарищество может:

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

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать строения в установленном порядке объекты имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

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

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

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

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требования по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим собранием членов Товарищества, - с момента, когда платёж должен быть произведён.

8.4. Товарищество может требовать полного возмещения причинённых ему убытков в результате невыполнения

домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе в судебном.

## 9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и других нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязательств по содержанию и ремонту недвижимого имущества в condominiu-me.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в condominiu-me.

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

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

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

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

9.1.9. Выполнять все иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

10.1.4. Возмещать за счёт средств Товарищества расходы, понесённые в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать любую информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведённых расходах.

10.1.6. Производить через расчётный счёт Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членом Товарищества.

10.1.7. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом, в том числе в общих собраниях членом Товарищества.

10.1.8. Заключать соглашение о передаче прав по управлению своей долей в общем имуществе кондоминиума и несению расходов по ее содержанию, эксплуатации и ремонту.

10.1.9. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающие его права и законные интересы решения общего собрания членом Товарищества, принятия и иных органов Товарищества.

10.1.10. Добровольно выходить из Товарищества с одним из членом Товариществом с Товариществом соглашением о передаче прав по управлению общим имуществом кондоминиума и несении расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

10.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными, иными нормативными актами и настоящим Уставом.

## **11. Обязанности членом Товарищества**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования законодательства Российской Федерации, Устава Товарищества, решения общего собрания членом Товарищества и принятия Товарищества.

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

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членом Товарищества.

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

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

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

11.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости возстановления объекта в общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других домовладцев либо общему имуществу членом Товарищества им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающимися принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членом Товарищества.

11.1.10. Предоставлять информацию Товариществу об изменении принадлежащего ему недвижимого имущества.

11.1.11. Информировать Товарищество в письменной форме об изменении функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений.

## 12. Органы управления и контроля Товарищества

### 12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

### 13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней по окончании финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества, а также посредством размещения объявлений на информационном стенде, установленном на территории Товарищества, и путем получения подписей членов Товарищества в листе извещения. Уведомление направляется или размещается на информационном стенде не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

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

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной соглашением участников в долевой собственности.

15

13.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем правления Товарищества.

13.5. Общее собрание правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.10 настоящего устава. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48-ми часов и не позднее 30-ти суток с момента несостоявшегося собрания.

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

13.7. Общее собрание ведёт председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведёт один из членов правления, уполномоченный или председатель собрания из числа домохозяйств, которые избираются большинством голосов присутствующих домохозяйств или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание домохозяйств ведёт инициатор собрания. Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.8. К исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

13.8.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.8.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

16



13.8.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домоваладельцам или третьим лицам, предоставление сертификатов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

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

13.8.5. Принятие решения о получении заёмных средств, включая банковские кредиты.

13.8.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.8.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.8.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полностью, плана и отчёта о его выполнении.

13.8.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчёта о его выполнении.

13.8.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.8.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.8.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.8.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) и комиссии Товарищества.

13.8.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления Правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положения об оплате их труда.

13.8.15. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизору).

13.8.16. Приём в члены Товарищества и исключение из его членов.

13.8.17. Утверждение регламентов работы Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества,

деятельности его правления, работы ревизионной комиссии (ревизора).

13.8.18. Утверждение отчётов правления, ревизионной комиссии (ревизора).

13.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесённые к компетенции правления.

13.10. По вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания в соответствии со пп. 13.8.1 – 13.8.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании членов Товарищества.

13.11. Отчётно-выборное собрание Товарищества проводится по истечении срока полномочий правления только после финансового отчёта правления и утверждения общим собранием отчёта ревизионной комиссии (ревизора), а в случае передачи управления управляющей организации – отчёта управляющей организации.

13.12. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не принимали участия в голосовании.

Решение общего собрания Товарищества доводится до сведения отсутствовавших на нём членов Товарищества в течение семи дней после его принятия.

#### 14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление

Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества. Заседание правления признаётся правомочным, если на нём присутствует более половины его членов.

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 % площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. В состав правления не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья, сёстры (их супруги) членов правления Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в уставовленном порядке. Члены правления избираются не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам — членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Правление на первом своём заседании избирает из своего состава председателя.

В случае отсутствия желающих быть избранными председателем правления из числа членов правления, правление нанимает на эту должность члена или не члена Товарищества.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчётов, представление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени Товарищества, в том числе заключение с дольщиками соглашений о передаче прав по управлению их долей в общем имуществе кондоминиума и несению расходов по их содержанию, эксплуатации и ремонту.

14.5.5. Представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наём рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

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

14.5.9. Ведение списка членов Товарищества, а также деопроизводства, бухгалтерского и налогового учёта и отчётности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Организация выполнения решений общих собраний членов Товарищества.

14.5.13. Заключение трудового договора с председателем правления в случае его работы на возмездной основе.

14.5.14. Рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества.

14.5.15. Формирование и хранение архива Товарищества.

14.5.16. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

14.6. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находившимися на съёте в банке, в соответствии с финансовым планом. Распоряжение средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренных финансовым планом, допускается лишь в чрезвычайных ситуациях и только с согласия ревизионной комиссии (ревизора) с последующим утверждением данного решения на общем собрании членов Товарищества.

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

14.8. Заседание правления созывается его председателем.

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

14.10. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже одного раза в месяц. Если заседания проходят не по

графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

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

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

14.13. При заключении договора с управляющей организацией правление может передавать свои функции этой управляющей организации.

14.14. Председатель правления Товарищества и члены правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причинённые Товариществу их действиями (бездействием), при этом не несут ответственность члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

## 15. Председатель правления

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на два года. Он обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества и правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и действует от его имени.

15.1.1. Председатель правления Товарищества имеет право:

- подписывать протоколы;
- подписывать финансовые документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием Товарищества;
- давать обязательные для исполнения указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества;
- на основании решений правления заключать сделки и открывать в банках счета Товарищества;

- выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;
- обеспечивать работу и вынесение на утверждение общего собрания Товарищества локальных нормативных правовых актов в Товарищества;

- осуществлять без специальной доверенности представительство от имени Товарищества в государственных органах и органах местного самоуправления, а также в других учреждениях, предприятиях и организациях;
- рассматривать заявления членов Товарищества;

- обжаловать при несогласии с членами правления решение правления общему собранию членов Товарищества или в суде.

15.2. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества и Положение об оплате их труда.

15.3. Председатель правления Товарищества отчитывается о своей работе перед общим собранием членов Товарищества.

## 16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сёстры (их супруги).

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

### 16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Докладывает результаты ревизий общему собранию членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений в деятельности органов управления Товарищества.

16.4.4. Осуществляет контроль за своевременным рассмотрением правомлением Товарищества и председателем правления заявлений членом Товарищества.

16.4.5. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.4.6. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её более конкретные полномочия регламентируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества, которое утверждается общим собранием членом Товарищества.

16.4.7. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее одной трети общего числа членом Товарищества.

### 17. Страхование имущества в Товариществе

17.1. Товарищество правомочно осуществлять страхование принадлежащего ему имущества, а также имущества домовладельцев, включённого в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае риска по поводу ущерба, причинённого имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

17.2. Домовладельцы осуществляют страхование своего имущества самостоятельно.

17.3. В случае ущерба, нанесённого kondominiumу в результате страхового случая, страховая сумма выплачивается Товариществу или специально назначенному им представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

17.4. Суммы страховых выплат, полученных для компенсации ущерба, возникшего в результате наступления страхового случая, в первую очередь используются на восстановление и ремонт kondominiumа, если Товарищество не примет решения о своей ликвидации. В последнем случае получатель страховой компенсации (Товарищество или его доверенный представитель) в соответствии с законодательством распределяет средства среди своих кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в kondominiumе. Остаток средств после уплаты уставных взносов законодательством платежей распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

23

### 18. Защита прав субъектов, предоставляющих ипотечные кредиты

18.1. Товарищество и домовладельцы имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащее им помещение. Товарищество может договариваться с кредиторами о том, что оно принимает на себя следующие по отношению к ним обязательства:

18.1.1. Извещать кредиторов в письменной форме о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в kondominiumе и финансовое состояние Товарищества.

18.1.2. Извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца — собственника заложенного помещения, по платежам в общих расходах или о любых намерениях Товарищества व्यискать задолженность с домовладельца по общим расходам через обращение व्यискания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки.

18.1.3. Не изменять соответствующих положений Устава товарищества без согласования с кредитором.

18.1.4. Не предпринимать предумышленных соглашений действий, касающихся недвижимости имущества в kondominiumе, включая любую форму отчуждения (залог, передачу другим имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы и иные поступления Товарищества).

18.1.5. По запросу кредитора, предоставившего кредит под залог любой части недвижимого имущества в kondominiumе, Товарищество обязано предоставить ему копию последнего финансового отчёта.

### 19. Дееспособность в Товариществе

19.1. Протоколы общих собраний членом Товарищества подписываются председателем и секретарём собрания, завершаются печатью Товарищества, регистрируются в специальном журнале и хранятся в делах Товарищества постоянно.

19.2. Протоколы заседаний правления Товарищества подписываются председателем правления (его заместителем) или лицом, предоставившем полномочия на заседании правления и секретарём, ведущим протокол. Протокол заседания ревизионной комиссии, соответственно, — председателем ревизионной комиссии (ревизио-

24

ром). Указанные протоколы заверяются печатью Товарищества, регистрируются и хранятся в его делах постоянно.

193. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии Товарищества, заверенные в установленном порядке выписки из протоколов, предоставляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию. Указанные документы выдаются органу местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти Омской области, судебным и правоохранительным органам, другим заинтересованным организациям — в соответствии с их письменными запросами.

194. Договоры, заключаемые от имени Товарищества, регистрируются в специальном журнале и в установленном порядке хранятся постоянно в делах правления Товарищества.

195. Кроме перечисленных документов в правлении Товарищества ведется журнал входящей и исходящей корреспонденции, а также папки, в которых хранятся подлинники и копии указанных документов.

#### **20. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

20.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, который установлен гражданским законодательством.

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

20.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества.

Трашья и  
процедуры  
13.11.2004  
(срок годности)



Исполнение в г. Омск  
по Октябрьскому АО г. Омска  
55049

Выдано Свидетельство  
государственной регистрации

25.02.2004 года

ОГРН 104551102096

ГРН

Должность: *Замруководителя*

Подпись: *С.С. Песков*



Экземпляр документа хранится в  
государственном архиве

Файл с кат. 117-