

1. Общие положения

- 1.1 Товарищество собственников жилья «Маяк», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 15.06.1996г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» и в результате реорганизации путем преобразования ЖК «МАЯК». ТСЖ «МАЯК» является полным правопреемником ЖК «МАЯК».
- 1.2 Товарищество является объединением собственников жилых (квартир, комнат) и не жилых помещений, а также другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с жилым домом, являющегося их общей собственностью и расположенного в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере по адресу : ул.Советов 23.
- 1.3 Товарищество является не коммерческой организацией.
- 1.4 Целями действия являются:
- обеспечения согласия между различными видами собственников жилых и нежилых помещений (далее именуются – собственники) о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
 - обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
 - обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;
 - обеспечения выполнения собственниками жилых и нежилых помещения в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования, содержания домов и придомовых территорий;
 - защита прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в залах суда
- 1.5 Товарищество осуществляет следующие виды хозяйственной деятельности :
- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - строительство дополнительных помещений и объектов имущества в кондоминиуме;
 - сдача в аренду, внаем 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 данного имущества.

Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность лишь для достижения целей, ради которых оно создано.

- 1.6 Товарищество является юридическим лицом, имеет особенное имущество, счета в учреждениях банков, круглую печать, бланки, угловой и другие штампы с собственным наименованием и иные необходимые реквизиты.

Товарищества приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации.

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

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

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.9. Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом.

1.10. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "_____ "Маяк"_____".

1.11. Сокращенное наименование Товарищества: "ТСК "Маяк".

1.12. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация (Россия), г. Новороссийск, ул. Советов 23

2. Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества

2.1. Члены Товарищества владеют на праве частной или иной формы собственности жилыми (квартирами) и/или нежилыми помещениями, в жилом доме, расположенном по адресу: г. Новороссийск, ул. Советов 23

одновременно являясь сособственниками другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с вышеуказанным жилым домом.

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

- каждое жилое или нежилое помещение (офисное либо административное помещение, а также помещение, используемое под магазин) , в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого или нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и потолка, за исключением отделочного материала, является объектом общего пользования членов Товарищества;

- двери и окна жилых или нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью жилых или нежилых помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого или нежилого помещения.

2.3. В общей долевой собственности членов Товарищества 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, 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 кондоминиума и служащие его использованию.

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

2.5. Судьба неотчуждаемой доли в общей долевой собственности каждого члена Товарищества следует судьбе права члена Товарищества на жилое или нежилое помещение.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

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

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

2.7.1. Жилое помещение должно использоваться по своему прямому назначению.

2.7.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с Законом.

2.7.3. Член Товарищества должен подчиняться ограничениям на использование жилого или нежилого помещения, которые установлены Законами и обычными условиями, предъявляемыми к данному виду собственности.

2.8. Член Товарищества независимо от расы, национальности, пола, вероисповедания, возраста или гражданства не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения жилым или нежилым помещением, за исключением ограничений, установленных Законом.

3. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и/или нежилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г.Новороссийск, ул. Советов 28

3.2. Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях предусмотренных действующим законодательством, несовершеннолетние могут самостоятельно представлять свои интересы.

3.3. Если жилое и/или нежилое помещение находится в общей (совместной, долевой) собственности нескольких лиц, то членом

Товарищества является один из собственников по общему согласию между ними.

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

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

3.6. Член Товарищества не может быть исключен из Товарищества, если это не будет предусмотрено законодательством.

4. Права и обязанности членов Товарищества

4.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

4.1.6. Передавать нанимателю либо арендатору жилого или нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.

В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого или нежилого помещения.

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

4.1.8. Производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций.

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

4.1.10. Производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

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

4.2. Член Товарищества обязан:

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

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

4.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей площади жилых или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

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

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

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

4.2.7. Обеспечить доступ к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества.

4.2.8. Выполнять положения Внутренних правил Товарищества домовладельцев.

4.2.9. Использовать жилое или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества.

4.2.10. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, Федеральным Законом "О товариществах собственников жилья" копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу.

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

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

5.1.3. 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 установленные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и настоящим Уставом цели.

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

5.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

5.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

5.1.7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

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

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

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

5.1.10.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.

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

5.1.10.3. 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.

5.1.10.4. Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

5.1.10.5. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

5.1.11. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

5.1.12. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных 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 судебном.

5.2. Товарищество обязано:

5.2.1. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов, а также настоящего Устава.

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

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

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

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

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

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

6. Управление недвижимым имуществом

6.1. Каждый член Товарищества обязан осуществлять соответствующие взносы, предусмотренные Законом и настоящим Уставом, пропорционально размеру общей площади находящегося в его собственности жилых или нежилых помещений (Приложение № 1).

Обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента приобретения им права собственности на жилое или нежилое помещение.

6.2. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

- а) регулярными платежами;
- б) специальными платежами;
- в) прочими поступлениями.

Взносом члена Товарищества могут быть денежные средства, а также иное имущество.

Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

6.3. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля члена Товарищества в регулярных платежах пропорциональна размеру общей площади находящегося в его собственности жилых или нежилых помещений.

В случае не внесения членом Товарищества регулярных платежей в сроки установленные настоящим Уставом член Товарищества обязан уплатить пеню в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

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

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

К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности, относятся:

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

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

- выплата вознаграждения членам Правления Товарищества,
- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества.

Платежи, связанные с текущими расходами, Товарищества осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества. Превышение запланированного размера текущих расходов возможно с согласия Правления Товарищества. В случае необходимости соответствующее решение может быть принято общим собранием членов Товарищества.

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества в соответствии с порядком, предусмотренном п.8.14 настоящего Устава.

6.5. Член Товарищества не может отказаться от внесения регулярных и специальных платежей в силу длительного неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

Член Товарищества должен внести все регулярные и специальные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое и/или нежилое помещение другому лицу.

6.6. Член Товарищества или группа его членов вправе за свой счет вносить улучшения в объекты общей собственности членов Товарищества, если эти улучшения не связаны с изменениями внешнего вида недвижимого имущества.

6.7. Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы (резервный фонд).

Резервный фонд создается в размере 5 % от балансовой стоимости домовладения. Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера.

Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

6.8. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств резервного и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10 % балансовой стоимости недвижимого имущества в

целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее, чем 75 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженностей Товарищества в случаях невнесения членами Товарищества обязательных платежей либо в соответствии с утвержденной сметой расходов.

6.10. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

6.11. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря.

Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

6.12. Ежегодно после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведения итогов финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года.

Бюджет и размеры платежей членов Товарищества на предстоящий финансовый год выносятся Правлением на утверждение общим собранием членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее, чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год членам Товарищества.

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

6.13.1. Учет всех денежных поступлений и расходов.

6.13.2. Счет на каждое жилое или нежилое помещение с указанием сведений о собственнике:

- фамилии, имени, отчества, места жительства - для физических лиц;

- полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц,

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

6.13.3. Учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности.

6.13.4. Текущий баланс Товарищества.

6.13.5. Учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

7. Порядок осуществления эксплуатации, ремонта и реконструкции недвижимого имущества

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

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

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

7.3.1. Ремонт, переделку, снос и замещение внутренних перегородок, за исключением перегородок между объектами собственности отдельных членов Товарищества.

7.3.2. Отделку внутренних стен, потолков и полов.

7.3.3. Ремонт дверей, оконных рам.

7.3.4. Ремонт механического, электрического, пожарного оборудования.

7.3.5. Внутреннее благоустройство жилого или нежилого помещения.

7.3.6. Другие необходимые виды работ.

7.4. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов общего пользования, переданных в пользование члену или группе членов Товарищества, должна осуществляться за счет последних, если иное не будет установлено договором.

При этом группа членов Товарищества должна соблюдать технические, пожарные и санитарные нормы.

7.5. Каждый член Товарищества обязан возместить Товариществу и членам Товарищества вред, причиненный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим жилое или нежилое помещение с его согласия, объектам общей собственности членов Товарищества или отдельным жилым или нежилым помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения.

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

7.6. Член Товарищества имеет право без согласования с другими членами Товарищества осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения в соответствии с требованиями Закона.

Модернизация и усовершенствование жилого или нежилого помещения осуществляется членом Товарищества за свой счет.

7.7. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми или нежилыми помещениями, может изменить часть стены или потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов

в установленном Законом порядке с соблюдением требований п.7.6. настоящего Устава.

Член Товарищества, владеющий смежными жилыми или нежилыми помещениями, имеет право перенести границы между указанными помещениями с соблюдением требований Закона и п.7.6. настоящего Устава.

7.8. Член Товарищества вправе разделить принадлежащее ему нежилое помещение на два и более, если при этом каждое из вновь образованных помещений будет иметь отдельный вход или его разделение не будет мешать использованию недвижимого имущества в целом.

7.9. Правление Товарищества обязано вносить в схему поэтажной планировки недвижимого имущества все изменения, которые производятся членами Товарищества на основании сведений, предоставляемых членами Товарищества, за счет средств члена Товарищества, производящего изменения.

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

8.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или 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.

Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

8.3. Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно по итогам финансового года, не позднее 60 дней после окончания года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по требованию Правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих 10 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии.

8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания членов Товарищества, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества - по чьей инициативе оно созывается и повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Товарищества могут приниматься решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества.

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

8.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более, чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества.

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Товарищества Правление Товарищества назначает 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 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

8.7. Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

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

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

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

8.7.4. Выборы членов Правления Товарищества, в случае необходимости.

8.7.5. Утверждение бюджета, в случае необходимости.

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

8.8. Если на общем собрании членов Товарищества присутствует один из собственников жилого или нежилого помещения, то он вправе подать голос от имени остальных собственников данного помещения.

Если на общем собрании членов Товарищества присутствует более двух собственников одного жилого или нежилого помещения, то они принимают участие в голосовании с общего согласия всех собственников, присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Согласие большинства собственников жилого или нежилого помещения по вопросу голосования следует считать достигнутым в том случае, если любой из собственников указанных помещений принимает участие в голосовании и при этом никто из других собственников, присутствующих на общем собрании членов Товарищества, не возражает.

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

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

8.9. Член Товарищества вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на дату не позднее, чем за 5 дней до проведения общего собрания членов Товарищества.

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

8.11. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.11.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

8.11.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

8.11.3. 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.

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

8.11.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

8.11.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

8.11.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

8.11.8. Избрание правления и ревизионной комиссии.

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

8.11.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

8.11.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования.

8.11.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

8.11.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

8.11.14. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

По вышеуказанным вопросам решения принимаются не менее чем 3/4 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Общее собрание имеет право принимать решения по всем другим вопросам, которые оно сочтет необходимым рассмотреть.

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

8.12. Решение членов Товарищества может быть принято путем письменного опроса членов.

8.13. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества.

Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается Председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

8.14. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

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

Ни один из членов Правления не вправе получать заработную плату за деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества.

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

8.16. Члены Правления Товарищества не несут ответственности перед собственниками жилых или нежилых помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.

8.17. В обязанности Правления входят:

8.17.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

8.17.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

8.17.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

8.17.5. Представительство Товарищества.

8.17.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

8.17.7. Найм рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

8.17.8. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.

8.17.9. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

8.17.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

8.17.11. Правление обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения и размер долга и т. п.).

Правление обеспечивает хранение годового отчета и балансового отчета, проверенного ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описания недвижимого имущества.

Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением каждому члену Товарищества по его требованию.

8.17.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава".

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

8.19. Правление Товарищества из своего состава избирает председателя Правления.

Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

8.20. В отсутствие председателя Правления его функции осуществляет один из членов Правления.

8.21. Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем.

Решения Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Правления.

8.22. Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения последним функций, возложенных на Правление Товарищества.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном Законом порядке.

Функции, возлагаемые Правлением на управляющего, определяются в контракте.

8.23. По решению общего собрания членов Товарищества часть или все функции по управлению кондоминиумом могут быть переданы по договору уполномоченной организации любой формы собственности.

8.24. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

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.

9. Ликвидация Товарищества

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

9.2. Товарищество может быть ликвидировано только в следующих случаях:

9.2.1. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления и замещения, а также при отсутствии обязанности членов Товарищества по его восстановлению.

9.2.2. При приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

9.2.3. По решению суда.

9.3. Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если ценность здания в результате разрушения или физического уничтожения уменьшилась более, чем на 75 % и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного фонда Товарищества. Ценность здания определяется на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению здания. В данном случае положения п. 6.8. настоящего Устава не действуют, если членами Товарищества не будет принято иного решения.

Под восстановлением здания следует понимать реконструкцию недвижимого имущества до состояния, в котором оно находилось до разрушения при условии, что все элементы общей собственности и все жилые или нежилые помещения, находящиеся в собственности членов Товарищества, восстановлены в прежних границах по вертикали и горизонтали.

9.4. Имущество, оставшееся после ликвидации Товарищества, включая доходы от хозяйственной деятельности Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доли в общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами Товарищества.

Прошито, пронумеровано 17
Алламагсаров
30. 01 2004 г.
подпись: *Алламагсаров*



Колупенин
24. 10 03
Михайлов