

**«УТВЕРЖДЕН»**  
решением застройщика –  
ООО ИИФ "Эспера"  
(Решение об образовании  
от 15 марта 2004 г.)

# **УСТАВ**

## **Товарищества собственников жилья**

### **"Карский, 70"**

город Томск  
2004 год

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья "Карский, 70", именуемое в дальнейшем "Товарищество", образовывается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона "О товариществах собственников жилья", других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "Карский, 70".  
Краткое наименование Товарищества: ТСЖ "Карский, 70".

1.3. Место нахождения Товарищества определяется местом его государственной регистрации: Российская Федерация, город Томск, переулок Карский, дом 70.

## **2. Цель и виды деятельности Товарищества**

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

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме ;
- 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 полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

## **3. Правовой статус Товарищества**

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

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

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

3.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3.6. Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

#### **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.

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

4.3. 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, принадлежащие 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 домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи, 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 домовладельцев.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет 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 члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если решением общего собрания домовладельцев, принятым в соответствии с установленной статьей 22 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» процедурой, или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество не установлено иное.

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

4.9. Домовладельцем (собственником помещения) могут быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец, один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

4.10. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.11. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

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

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;
- 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.

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 в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», настоящим уставом, и соглашением между ними.

4.14. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества 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 членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

– вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

– доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в статьях 24, 29 и 31 Федерального закона «О товариществах собственников жилья»;

– платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

– передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

– прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

5.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в настоящем уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату 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 и другие необходимые платежи 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-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества Правление товарищества 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 и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

5.11. С целью социальной защиты малообеспеченных членов товарищества им предоставляются субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг в установленном порядке.

5.12. Периодически, по мере необходимости покрытия расходов, органы управления товарищества могут произвести специальные начисления, сборы, для уплаты собственниками помещений в кондоминиуме. Если сумма таких сборов превышает 10 % бюджета товарищества на текущий финансовый год, такие специальные сборы должны быть утверждены общим собранием.

## **6. Хозяйственная деятельность Товарищества**

6.1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и настоящим 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, 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 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, указанным в уставе. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и настоящим уставом.

6.5. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.6. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

## **7. Членство в Товариществе**

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники жилых и / или нежилых помещений в кондоминиуме, выразившие на это добровольное волеизъявление.

7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента приобретения помещения в кондоминиуме в установленном порядке.

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

7.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

7.7. Собственники жилых и / или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

## 8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. 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;

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

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 установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

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

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных 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 их с баланса фонда товарищества, если они изношены или морально устарели;

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья 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. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

8.1.11. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

8.1.12. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

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

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

8.2.2. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности товарищества;

8.2.3. 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;

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

8.2.5. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. 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.

8.4. 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.

## 9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона «О товариществах собственников жилья», иных законодательных и правовых актов, а также настоящего устава;

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

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 своевременную 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 кондоминиуме;

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. 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;

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

## **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 счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов Товарищества**

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой 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 членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии.

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. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / 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.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими 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 учетом ограничений, установленных настоящим уставом или решением общего собрания членов товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, настоящим уставом.

## **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 после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть создано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. 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 домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями статьи 9 Федерального закона «О товариществах собственников жилья».

13.4. Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

13.5. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.10 настоящего устава, и оформляется протоколом.

13.6. Решение общего собрания, принятое порядке, установленном Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и настоящим уставом, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

13.7. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

13.8. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:



- 13.8.1. внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
  - 13.8.2. решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
  - 13.8.3. 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;
  - 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 заемных 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;
  - 13.8.9. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
  - 13.8.10. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
  - 13.8.11. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
  - 13.8.12. рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
  - 13.8.13. принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
  - 13.8.14. определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- 13.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.
- 13.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 13.8.2 - 13.8.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

#### **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, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

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. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения письменной форме не менее, чем за 20 дней до собрания, созываемого с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.5. 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 кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

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

– созыв и организация проведения общего собрания;

– выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

14.6. Заседание правления созывается его председателем в срок не позднее 3 дней до предполагаемой даты заседания.

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

14.8. 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 1 раза в три месяца.

14.9. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указываются время, место и вопросы повестки дня заседания.

14.10. Решение вопросов, отнесенных Уставом товарищества к компетенции Правления, принимаются большинством голосов членов Правления. При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления имеет один голос.

14.11. Правление вправе заключать договор по передаче части или всех функций по управлению кондоминиумом либо уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему).

### **15. Председатель правления**

15.1. Председатель правления избирается Правлением из его состава на срок действия правления. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

15.2. Председатель действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества 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.

### **16. Ревизионная комиссия (ревизор)**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

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

16.4. 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.

### **17. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально доле принадлежащих каждому члену товарищества помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных.

Прошито, пронумеровано

10 (Десять) листов

Председатель  
ТСЖ "Карский, 70"

В.С.Никалин

Инспекция МНС России по г. Томску

В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись «Рек» от 06 2007 года

ОГРН 101740001141498

ГРН \_\_\_\_\_

Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

заместитель начальника отдела

Милингер Е.А.

