

УТВЕРЖДЕН:

Протоколом № 1

Общего собрания будущих собственников
в строящемся многоквартирном жилом доме

ТСЖ СМД «Ярославское»

«19» марта 2007 г.

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
в строящемся многоквартирном доме
«Ярославское»**

г. Москва
2007 г.

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Создание Товарищества

1.1. Товарищество собственников жилья в строящемся многоквартирном доме «Ярославское» (далее — «Товарищество») учреждается будущими собственниками многоквартирного жилого дома, расположенном по адресу: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, вл. 26, корп. М1 с целью совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество учреждается на основании Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других законодательных актов Российской Федерации.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке - Товарищество собственников жилья в строящемся многоквартирном доме «Ярославское».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке – ТСЖ СМД «Ярославское»

1.4. Адрес местонахождения Товарищества: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, вл.26, корп. М1

Статья 2. Интересы будущих собственников помещений в строящемся многоквартирном жилом доме

2.1. Будущие собственники помещений в строящемся многоквартирном жилом доме, вступившие в «Товарищество», подчиняют свои интересы в отношении собственности на общее имущество товарищества с целью совместного владения и пользования указанным имуществом.

2.2. поэтажные планы с указанием границ между квартирами прилагаются к настоящему Уставу.

2.3. Схема распределения долей участия прилагается к настоящему Уставу. Доля участия остается за каждой квартирой и не должна отделяться от нее. Доля участия передается вместе с квартирой, за которой она закреплена, даже если это специально не оговаривается в сертификате владения или любом другом документе, передающем владение, или залоговом документе на эту квартиру.

Доли участия были рассчитаны следующим образом: доля участия в неделимой собственности на объекты совместного пользования и в общих затратах, а также процент голосов, распределенных между всеми квартирами, в любой промежуток времени определяется на основе соотношения общего метража данной квартиры к суммарному метражу всех квартир.

Статья 3. Основные термины и понятия

Основные термины и понятия используются в настоящем Уставе в следующих значениях:

здание — существующий или вновь построенный многоквартирный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома;

доля участия — установленная доля собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае — долю голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья;

недвижимость — земля и здание;

недвижимость в жилищной сфере — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;

нежилое помещение — помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания а нем физических лиц;

общее имущество — части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме;

объединение жилищных товариществ — объединение двух или более жилищных товариществ, созданных для совместного управления объектами совместного пользования, имеющее статус юридического лица — некоммерческой организации (ассоциации или союза);

объекты ограниченного совместного пользования — часть объектов совместного пользования, которые, согласно настоящему Уставу, подлежат исключительному использованию жильцами одной или нескольких, но не всех, квартир и могут включать, например, стоянки для

автомобилей или дополнительные помещения — кладовые;

особые права — любые права, закреплённые настоящим Уставом или муниципальными властями, включая Право на расширение; вносить в такие права изменения или поправки можно только с согласия застройщика или муниципальных властей;

помещение — единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации и муниципальных образований;

покупатель — любое лицо (или лица), приобретающее квартиру посредством добровольной передачи доли участия, закреплённой за квартирой, кроме тех случаев, когда квартира передается как обеспечение долга;

правила — правила, определяющие поведение жильцов квартир, принимаемые общим собранием и считающиеся необходимыми для управления недвижимостью при условии, что эти правила не вступают в противоречие с учредительными документами или действующим законодательством;

специальные сборы — специальные сборы должны включать любые взносы, собираемые правлением согласно процедуре, определенной настоящим Уставом для осуществления непредвиденных общих расходов и не включенных в согласованный бюджет товарищества на текущий финансовый год;

товарищество собственников жилья — некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

уведомление — уведомление, направляемое в соответствии с Уставом в письменной форме, и передаваемое непосредственно в руки адресата или послано специальной почтой в товарищество на адрес квартиры или на любой другой адрес, сообщенный товариществу собственником помещений в многоквартирном доме в письменной форме; все уведомления должны содержать достаточную информацию о затрагиваемых вопросах;

управляющий — профессиональный управляющий, нанятый товариществом для исполнения обязанностей по управлению делами товарищества;

учредительные документы — Устав с приложениями, зарегистрированными вместе с Уставом в установленном порядке; любое приложение, схема или свидетельство, приложенные к Уставу и зарегистрированные одновременно с ним впредь считаются составной частью этого учредительного документа. Любая поправка или свидетельство любого учредительного документа с момента регистрации такой поправки или свидетельства будет считаться составной частью указанного документа в той мере, в какой такая поправка или свидетельство были сделаны в соответствии с положениями учредительных документов и действующего законодательства.

Статья 4. Правовой статус Товарищества

4.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений — также законодательными актами города Москвы и Уставом Товарищества, договорами с органами исполнительной власти и местного самоуправления.

4.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

4.3. Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

4.4. Товарищество имеет печать со своим наименованием, счета в учреждениях банков и другие необходимые реквизиты.

4.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Статья 5. Цель и предмет деятельности Товарищества

5.1. Целью деятельности Товарищества является эффективное использование недвижимого имущества в жилищной сфере, управление собственностью в границах единого комплекса недвижимости.

5.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

1) обеспечение согласия членов Товарищества о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

2) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимости имущества в жилищной сфере;

3) обеспечение коммунальными услугами членов Товарищества;

4) обеспечение выполнения членами Товарищества в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

5) защита прав и законных интересов членов Товарищества в государственных органах

КРЕ
аций
07

власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

6) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;

7) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;

8) сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;

9) выполнение функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений на основании специальных разрешений (лицензий) на соответствующие виды деятельности, если они отнесены к перечню лицензируемых;

10) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

11) исполнение обязательств, принятых по договорам;

12) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

13) осуществление хозяйственной деятельности для достижения целей, ради которых создано Товарищество, в пределах, предусмотренных ст. 152 ЖК РФ и законодательством для некоммерческих организаций;

14) содействия защите прав и интересов членов Товарищества.

Статья 6. Ответственность по обязательствам

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

РАЗДЕЛ II. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Статья 7. Члены Товарищества

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений в здании.

7.2. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

7.3. Если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на общем собрании членов Товарищества осуществляется по общему согласию всех собственников данного помещения.

Статья 8. Прекращение членства

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, предусмотренным законодательством.

Статья 9. Права и обязанности членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

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 и (или) нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и (или) нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом;

2) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением;

3) участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя;

4) избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

5) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

6) передавать нанимателю либо арендатору жилого и (или) не жилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав;

7) требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с

предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;

8) производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения в порядке, установленном законодательством;

9) получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

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;

11) член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

9.2. Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

4) содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в многоквартирном жилом доме по пользованию данными объектами;

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;

7) обеспечивать доступ к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей 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;

8) выполнять положения правил пользования жилыми помещениями;

9) использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества;

10) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию настоящего Устава и сведения о его обязательствах Товариществу; член товарищества обязан письменно уведомить Правление Товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца.

Статья 10. Права и обязанности Товарищества

10.1 Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для членов Товарищества и предоставлять им услуги, а также для

собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества, работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

10.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членов товарищества застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям Товарищества действия.

10.3. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

3) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) проводить техническую инвентаризацию жилого дома;

5) предоставлять услуги членам товарищества по содержанию и ремонту принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений посредством заключения договоров со специализированными организациями за счет средств собственников этих помещений;

6) осуществлять капитальный ремонт жилого дома в установленном законом порядке;

7) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

8) определять размеры обязательных платежей, вносимых членами Товарищества;

9) обеспечивать своевременное поступление от членов товарищества взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома;

10) контролировать деятельность управляющей организации при передаче в управление объектов общей собственности членов Товарищества;

11) отчитываться на общем собрании членов товарищества о деятельности управляющей организации при передаче в управление объектов общей собственности членов Товарищества;

12) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

13) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членов Товарищества общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

14) представлять законные интересы членов Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Статья 11. Собственность членов Товарищества

11.1. Члены Товарищества владеют на праве собственности жилыми (квартирами, комнатами) и (или) нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (объектами совместного пользования).

11.2. Квартиры как объект собственности:

1) Физические границы квартир определяются следующим образом:

– каждая квартира, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов

благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данной квартиры, при условии, однако, что материал стен, пола и потолка (за исключением поверхностей — реек, досок, штукатурки, фаски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является объектом совместного пользования, двери и окна квартир, входящих в объекты совместного пользования, являются частью этих квартир. Элементы благоустройства, находящиеся в указанных границах, включая (без ограничений) любое обогревательное или кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные, телефонные и электрические розетки, служащие исключительно для нужд данной квартиры, являются частью этой квартиры;

– в состав квартиры не входят: мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены, несущие колонны или любые другие конструкции и оборудование, находящиеся частично внутри, частично вне указанных границ квартиры и которые проходят через внутренние стены или составные части квартиры для цели предоставления коммунальных услуг любой другой квартире или объектам совместного пользования.

Статья 12. Объекты совместного пользования

12.1. Объекты совместного пользования включают все составные части недвижимости, не входящие в состав квартир, а также без каких-либо ограничений включают следующее:

- 1) землю;
- 2) все фундаменты, колонны, балки и несущие конструкции здания;
- 3) все наружные стены здания, все стены, полы и потолки, окружающие квартиры, и все стены и конструкции, отделяющие квартиры от холлов, коридоров и лестниц (за исключением тех стен, полов и потолков, которые являются частью квартир, в соответствии со статьей 11 настоящего Устава);
- 4) крышу, холлы, коридоры, лестницы, шахты лифта, лифты, счетчики, котельные, механическое оборудование, телефонные коммуникации, оборудование по сбору мусора, вентиляционное оборудование, складские помещения, площадки отдыха или места проведения собраний, подъезды и входы в здания;
- 5) насосы, трубы, провода, кабели, водопроводы и другое оборудование, относящееся к водоснабжению, электропитанию, освещению, телефонной связи, сбору мусора, домофоны, служащие для удовлетворения нужд более чем одной квартиры и (или) части объектов совместного пользования, независимо от их действительного расположения;
- 6) все оборудование и установки, существующие в здании или на других объектах недвижимости для общего пользования, необходимые или повышающие удобство проживания, облегчающие совместную эксплуатацию или повышающие безопасность недвижимости;
- 7) все поверхности подъездных путей, пешеходных путей, пешеходных дорожек, мест парковки и придомовая территория.

12.2. Объекты ограниченного совместного пользования включают все объекты совместного пользования, предназначенные для исключительного пользования какой-либо квартиры или группы квартир.

РАЗДЕЛ III. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

Статья 13. Органы управления Товариществом

Органами управления Товариществом являются:

- 1) общее собрание членов Товарищества;
- 2) Правление Товарищества.

Статья 14. Общее собрание членов Товарищества

14.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса.

14.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 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 количества голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизор) или органа местного самоуправления.

14.3. В обязанности общего собрания входит управление недвижимостью и осуществление всех прочих действий, выполнения которых требует настоящий Устав и действующее законодательство.

14.4. Общие собрания проводятся либо в самом жилом здании, либо в другом месте, удобном для членов Товарищества и назначаемом Правлением.

14.5. Не позднее чем за 10 дней до собрания секретарь или любое другое должностное лицо организует доставку уведомлений о таком собрании каждому члену Товарищества, или рассылает их по почте в адрес каждой квартиры, или вывешивает текст уведомления на доске объявлений, или уведомляет собственников жилья через консьержа под личную подпись собственника.

14.6. На собрании должны приниматься решения только по тем вопросам; которые указаны в уведомлении.

На общем собрании решением квалифицированного большинства членов Товарищества собрание может быть перенесено на другое время. В этом случае не требуется рассылка членам Товарищества нового уведомления.

14.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

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

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

14.8. Результаты голосования, полученные в соответствии с настоящим Уставом, являются обязательными для всех членов Товарищества во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

14.9. В случае долевой собственности на жилое помещение учет голоса собственников такого помещения осуществляется только с согласия их большинства.

14.10. Голос, закреплённый за жилым помещением, может быть подан представителем, назначенным в соответствующем порядке членом Товарищества. Член Товарищества может отменить соглашение с представителем только по вручении уведомления об отзыве председателю собрания. Полномочия представителя признаются недействительными, если документ представителя без даты или текст содержит положение об отзыве без уведомления.

14.11. Доверенность на представление голоса, закреплённого за квартирой, может быть выдана любому лицу, не являющемуся членом правления или должностным лицом Товарищества. Одно лицо может представлять интересы членов Товарищества, обладающих не более чем 10% голосов от общего количества голосов в Товариществе.

14.12. Голос юридического лица, являющегося членом Товарищества, может быть подан уполномоченным должностным лицом в отсутствие уведомления о назначении конкретного лица. Председатель собрания может потребовать доказательств того, что лицо, голосующее от имени юридического лица, имеет на это право.

14.13. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления или управляющий.

14.14. Доля участия в неделимой собственности на объекты совместного пользования и общих затратах, а также процент голосов, распределённых между всеми квартирами, определяется на основе соотношения общего метража данной квартиры к суммарному метражу всех квартир.

14.15. В случае появления новых членов Товарищества в результате приобретения ими права собственности на жилые или нежилые помещения происходит перерасчет числа голосов членов товарищества.

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

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

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

14.18. Вопросы, затрагивающие интересы какой-либо группы (категории) членов Товарищества, должны быть объектом голосования членов Товарищества, составляющих эту

группу (категорию), и не должны получать одобрения членов товарищества, не входящих в эту группу (категорию).

14.19. Деятельность, требующая согласия групп (категорий) членов Товарищества и затрагивающая интересы остальных членов Товарищества, должна быть одобрена большинством членов Товарищества и большинством членов Товарищества соответствующей группы (категории).

Статья 15. Порядок проведения общего собрания

15.1. Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

- 1) подсчет числа голосов, принадлежащих присутствующим на общем собрании членам Товарищества, и определение кворума;
- 2) оглашение решений, принятых предыдущим общим собранием членов Товарищества;
- 3) выборы счетной комиссии по проведению голосования;
- 4) выборы членов Правления Товарищества;
- 5) утверждение бюджета, в случае необходимости;
- 6) вопросы повестки дня с принятием, в случае необходимости, соответствующих решений.

15.2. Порядок проведения общего собрания членов Товарищества определяется регламентом.

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

15.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

1) Решение общего собрания, собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2) Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3) В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем, в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

15.5. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

Статья 16. Исключительная компетенция общего собрания

16.1. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

- 1) внесение изменений и дополнений в настоящий Устав;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы по решению общего собрания.

16.2. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в пунктах 2), 6), 7), 12) пункта 16.1. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

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

Статья 17. Правление Товарищества

17.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

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

17.3. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок не более чем на 2 года.

17.4. Правление избирает из своего состава председателя.

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

17.6. В состав Правления избирается не менее 3 человек из числа членов Товарищества. Если владельцем квартиры является юридическое лицо, то любой его представитель из числа сотрудников имеет право быть членом Правления.

17.7. Кандидатуры на выборы Правления могут предлагаться любым членом Товарищества либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов Правления. Правление представляет членам Товарищества список всех кандидатов не позднее чем за 15 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления.

17.8. Избранные, члены Правления остаются в должности до избрания новых кандидатов.

17.9. Любой член Правления может быть исключен из его состава, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей.

17.10. Первое заседание Правления проводится не позднее 10 дней со дня избрания в месте, которое назначается на собрании, где выбирается Правление; при этом уведомление избранных членов Правления не требуется.

17.11. Заседания Правления должны созываться не реже 1 раза в 3 месяца. Все собрания Правления открыты для посещения членами Товарищества.

17.12. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом.

Статья 18. Обязанности Правления Товарищества

18.1. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава Товарищества обязанностей.

18.2 Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, а также средствами специальных сборов и любыми другими средствами для осуществления непредвиденных расходов, не включенных в бюджет Товарищества на текущий финансовый год.

Статья 19. Должностные лица

19.1. Главными должностными лицами в Товариществе являются председатель, заместитель председателя, секретарь - они назначаются Правлением из числа его членов. Правление может назначить и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения. Один и тот же человек не может занимать две должности.

19.2. Должностные лица Товарищества избираются Правлением и на срок не более 2 лет.

19.3. Правление и должностные лица Товарищества не несут ответственности за любые убытки, ущерб, штрафы и неустойки, начисленные на Товарищество и возникшие в ходе добросовестного выполнения ими своих служебных обязанностей и в соответствии с положениями настоящими Устава.

Статья 20. Председатель Правления Товарищества

20.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок не более 2 лет.

20.2. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

20.3. Председатель:

1) действует без доверенности от имени Товарищества;

2) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

3) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Статья 21. Заместитель председателя

21.1. Заместитель председателя и исполняет обязанности председателя во всех случаях, когда председатель отсутствует или не может выполнять свои функции.

21.2. В случае, когда и председатель, и заместитель председателя не могут исполнять свои обязанности, правление назначает временного исполняющего обязанности председателя из своих членов на период отсутствия председателя и его заместителя.

21.3. Заместитель председателя также исполняет обязанности, которые могут быть предписаны Правлением или председателем.

Статья 22. Секретарь

22.1. Секретарь ведет протоколы всех заседаний общих собраний членов товарищества и правления.

22.2. Секретарю может вменяться в обязанность ведение той документации, определенной правлением.

Статья 23. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

23.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

23.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из 1 ревизора, из своего состава избирает председателя.

23.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже 1 раза в год;

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

- 3) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

РАЗДЕЛ IV. ЭКСПЛУАТАЦИЯ, РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, УСЛУГИ

Статья 24. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов совместного пользования и квартир

24.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех объектов совместного пользования.

24.2. Каждый член Товарищества должен осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей своей квартиры, за исключением той ее части, в отношении которой в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться Товариществом.

24.3. Каждый член Товарищества должен возместить Товариществу и другим членам Товарищества любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия члена Товарищества, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате неосторожности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам совместного пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта, переустройства и перепланировки квартиры членом Товарищества.

Статья 25. Переустройство и перепланировки квартир

25.1. Переустройство и перепланировки квартир осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

25.2. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство не должны нарушать права и законные интересы других собственников помещений; должны производиться таким образом, чтобы свести к минимуму беспокойство, доставляемое другим собственникам помещений.

Статья 26. Специальные услуги

Член Товарищества может обратиться к правлению за оказанием специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которые обычным порядком не предоставляются членам Товарищества со стороны Товарищества; оказание таких услуг, полная стоимость которых (включая, если того требует Правление, соответствующий доход для Товарищества) относится на счет члена Товарищества, требующего оказания таких услуг.

Статья 27. Развитие Товарищества

27.1. Число квартир в Товариществе может быть увеличено путем нового строительства или перестройки объектов совместного пользования только по решению общего собрания.

27.2. В случае если квартиры добавляются к Товариществу путем нового строительства или перестройки объектов совместного пользования, доли участия в Товариществе должны быть уточнены и зарегистрированы в установленном порядке.

27.3. Перевод жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое осуществляется в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

РАЗДЕЛ V. ОБЩИЕ РАСХОДЫ

Статья 28. Обязательство уплаты

28.1. Каждый член Товарищества участвует в общих расходах и обязан осуществлять соответствующие платежи пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Общие расходы являются обязательством собственников помещений.

28.2. Общие расходы определяются общим собранием членов Товарищества и включают:

- 1) общие расходы на управление, ведение бухгалтерской отчетности, юридические услуги, которые осуществляет Товарищество;

2) расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться членами Товарищества в соответствии с настоящим Уставом;

3) расходы, специально включенные в бюджет Товарищества, и средства, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы.

28.3. Платежи по общим расходам должны осуществляться в сроки и в порядке, установленные общим собранием.

28.4. Резервный фонд на возмещение основных средств должен соответствовать степени износа основных средств недвижимости и оценочной стоимости обновления, а также использоваться только целевым порядком, кроме случаев, когда использование на другие цели одобрено большинством членов Товарищества. Любые средства, включенные в резервный фонд на обновление, не возвращаются члену Товарищества при утрате членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество.

Статья 29. Специальные расходы

29.1. Стоимость эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного совместного пользования считается специальными расходами, отнесенными на счет соответствующих квартир, и не включается в общие расходы.

29.2. Большинство голосов членов Товарищества товарищество расходы на эксплуатацию, ремонт и реконструкцию указанных объектов ограниченного совместного пользования могут быть отнесены на счет квартир, использующих и распоряжающихся данными объектами ограниченного совместного пользования.

29.3. Оплата услуг, штрафы и стоимость работ, специальные расходы, отнесенные на счет некоторых членов Товарищества, не включаются в общие расходы, и относятся на счет этих членов Товарищества; оплата указанных расходов осуществляется в порядке и сроки, определенные общим собранием членов Товарищества.

Статья 30. Специальные сборы

30.1. По мере необходимости покрытия расходов товарищества, правление может произвести специальные начисления, сборы для уплаты членами товарищества.

30.2. Если сумма таких сборов превышает 10% бюджета Товарищества на текущий финансовый год, то такие специальные сборы утверждаются общим собранием членов Товарищества в порядке, установленном для утверждения бюджета Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

Статья 31. Общие доходы

31.1. Доходы Товарищества направляются на покрытие задолженности членов Товарищества по объектам совместного пользования пропорционально их долям участия.

31.2. Оставшаяся часть доходов используется в соответствии с финансовым планом, принятым правлением после уведомления и объяснительной записки и утвержденным общим собранием членов Товарищества в порядке, установленном для утверждения бюджета товарищества.

Статья 32. Принятие бюджета

32.1. Перед началом финансового года Правление должно подготовить бюджет Товарищества на новый год и ознакомить с проектом бюджета членов Товарищества для рассмотрения и утверждения предлагаемого проекта на общем собрании.

32.2. Если представленный проект бюджета не будет утвержден общим собранием членов Товарищества, то до принятия нового бюджета действует ранее принятый бюджет.

Статья 33. Оплата расходов

33.1. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности каждого члена Товарищества в отношении общих расходов, специальных сборов и специальных расходов и определяет время и процедуру взимания общих расходов, специальных сборов и специальных расходов.

33.2. Все члены Товарищества обязаны производить платежи и взносы в следующем порядке:

1) доля общих расходов должна выплачиваться не позднее 10-го числа каждого месяца в виде ежемесячных платежей, каждый из которых составляет 1/12 доли общих расходов одного члена

Товарищества в бюджет товарищества в текущем финансовом году;

2) специальные расходы, которые включены в бюджет товарищества, оплачиваются в сроки и в порядке, установленные для сбора общих расходов.

Статья 34. Использование платежей

Любой платеж, произведенный членом Товарищества, направляется:

- 1) в первую очередь на уплату штрафов и неустоек;
- 2) во вторую - на неоплаченные специальные сборы;
- 3) в третью - на специальные расходы;
- 4) в четвертую - на погашение старых долгов по доле общих расходов.

Статья 35. Ответственность за просрочку внесения взносов и платежей

35.1. В случае, если доля общих расходов, специальные сборы или специальные расходы, или месячный платеж не оплачиваются в установленный срок, то эта сумма становится задолженностью.

35.2. Член Товарищества оплачивает неустойку по задолженности в виде процентов в размере, 0,1% от суммы задолженности в день, со дня, установленного для срока выплаты суммы, до момента ее оплаты.

РАЗДЕЛ VI. УЧЕТНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И РЕВИЗИИ

Статья 36. Учетные документы

36.1. Товарищество ведет учетные документы, которые отражают:

- 1) учет всех денежных поступлений и расходов;
- 2) счет на каждую квартиру с указанием квартиры и адреса собственника каждой квартиры, сумму общих расходов, дату представления счетов к оплате, суммы, выплаченные по счету, и соответствующий баланс;
- 3) счет для собственника каждой квартиры с указанием любых других выплат, вносимых собственником каждой квартиры, включая специальные расходы и сборы;
- 4) учет фактической стоимости содержания объектов совместного пользования;
- 5) точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования при капитальном ремонте;
- 6) учет капитальных затрат, предусматриваемых Товариществом на текущий и следующий финансовый год;
- 7) смету текущих затрат Товарищества;
- 8) учет всех неудовлетворительных слушаний в отношении Товарищества и наличие любых незаконченных судебных разбирательств, в которых Товарищество выступает в качестве истца и ответчика;
- 9) учет средств по страхованию, выплаченных в пользу членов Товарищества;
- 10) протоколы заседаний общего собрания и Правления;
- 11) другое.

36.2. Товарищество ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

36.3. Учетные документы доступны для всех членов Товарищества.

Статья 37. Порядок проведения ревизий

37.1. Бухгалтерские книги и отчеты товарищества ежегодно подвергаются ревизии в установленном порядке.

37.2. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов Товарищества или их представителей, либо приглашает аудитора.

37.3. Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность Правления или управляющей компании Товарищества, годовой отчет и баланс, представленные общему собранию членов Товарищества, проводит ревизию.

37.4. Финансовый год Товарищества начинается с 1 января и заканчивается 31 декабря.

РАЗДЕЛ VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. Допуск в квартиру

Каждый член Товарищества и лица, проживающие в его квартире в случае необходимости обязан предоставить доступ в его квартиру управляющему, состоящему на службе Товарищества, или иному лицу, уполномоченному Правлением, в целях проведения профилактической инспекционной проверки состояния оборудования в квартире.

Статья 39. Ограничения по использованию имуществом

39.1. Владение недвижимостью, закрепленной за ней долей участия и объектами совместного пользования является предметом соглашений, ограничений и правил использования, определенных в настоящем Уставе в целях защиты недвижимости, а также обеспечения безопасности.

Ограничения и обязанности по пользованию недвижимостью являются обязательными для всех членов Товарищества.

39.2. В целях обеспечения благоприятных условий использования недвижимости и для обеспечения благосостояния и безопасности членов Товарищества и лиц, проживающих совместно с ними, использование недвижимости ограничивается в соответствии со следующими положениями:

1) объекты совместного пользования должны использовать только по прямому назначению и без нарушения прав других собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию объектами совместного пользования;

2) жилыцы, арендующие квартиры, должны выполнять условия пользования квартирой, определенные в настоящем Уставе и правилах Товарищества, которые включаются в договор аренды, заключаемый с любым арендатором квартиры. В случае нарушения арендатором устава и правил, правление может после передачи уведомления и заслушивание отчета со стороны члена товарищества принять меры к прекращению договора аренды;

3) квартира, определенная в поэтажных планах в качестве жилой квартиры, не может быть использована как нежилое помещение без соблюдения условия, установленного пунктом 28.3. статьи 28 настоящего Устава, а также без соответствующего решения общего собрания Товарищества.

Статья 40. Безусловность соблюдения положений Настоящего Устава и иных правил

40.1. Правление имеет право требовать выполнения положений настоящего Устава и правил от членов Товарищества любыми законными средствами, в том числе путем обращения в суд.

40.2. Общее собрание может установить штрафы за нарушение установленных правил положений настоящего Устава, включая несвоевременное внесение взносов и других платежей. Член Товарищества несет обязательства перед Товариществом по оплате издержек Товарищества, возникших в связи с принятием мер по принуждению члена Товарищества выполнять положения учредительных документов и правил.

40.3. В случае неисполнения членом Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать соответствующей компенсации в соответствии с гражданским законодательством.

40.4. Товарищество имеет право требовать полного возмещения причиненных ему убытков невыполнения членом Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке.

Статья 41. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

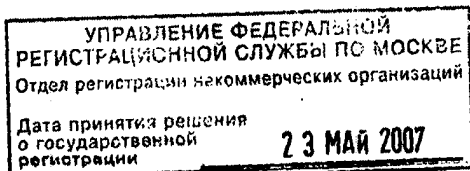
41.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

41.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в

многоквартирном доме.

41.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчётов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяются в соответствии с долями участия членов Товарищества.

41.5. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

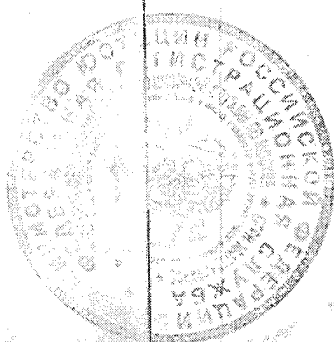


Сведения о государственной регистрации внесены в единый государственный реестр юридических лиц «08» июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1077799011575.

Сведения в ведомственный реестр Управления Федеральной регистрационной службы по Москве внесены «09» июня 2007 года за номером 7714090276.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 16 листов.

Руководитель Управления



С.Д. Денисенко