

**ЗАРЕГИСТРИРОВАНО :**

Всесоюзским территориальным  
отделением  
Учреждения юстиции  
Ленинградской областной  
Регистрационной палаты

Приказ от 30.06.2001 № 10/4715

Внесен в реестр под № 09/04715

Начальник Т.О.

М. П.



**УТВЕРЖДЕН :**

Решением  
Совета директоров  
от 22 мая 2001г

Протокол № 2/2001

Председатель Совета Директоров

  
Дубровина В.В.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«БЕРНГАРДОВКА»**

Ленинградская область  
2001 г.

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Беригардовка», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по решению Решения Совета директоров ЗАО «Онекс» зарегистрированного Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 02/свидетельство о государственной регистрации № 45431 от 31 марта 1997 года местонахождение: г. Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, д. 118 (далее – Учредитель), выполняющего функции ЗАСТРОЙЩИКА по проектированию и строительству жилых и нежилых помещений в комплексе недвижимого имущества – во вновь создаваемом кондоминиуме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск ул. Дружбы, д. 4, о создании товарищества собственников жилья «Беригардовка» Протокол № 2/2001 от 22 мая 2001г и в соответствии со ст. 291 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994г, Законом Российской Федерации «О основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992г № 42-ФЗ Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996г № 72-ФЗ (далее – Закон о товариществах), Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996г № 7-ФЗ иным действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

1.2. Наименование Товарищества:

Полное: Товарищество собственников жилья «Беригардовка»  
Сокращенное: ТСЖ «Беригардовка»

1.3. Местонахождение Товарищества: 188641, Ленинградская область г. Всеволожск ул. Дружбы, д. 4

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

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать с собственным наименованием, угловой бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированное в установленном порядке, имеет расчетный и иные счета в банке.

1.6. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущество и осуществлять иные гражданские права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и видами деятельности Товарищества, предусмотренными настоящим уставом (далее – «Устав»), а также в пределах определенных действующим законодательством.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, третьих лиц, члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.9. Учредитель в период передачи прав собственности на 50 процентов помещений в кондоминиуме по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожск, ул. Дружбы, д. 4, осуществляет контроль над Правлением Товарищества.

т.е. назначает Председателя правления Товарищества и бухгалтера. Председатель правления ТСЖ и бухгалтер, назначенные Учредителем, осуществляют свои обязанности до момента передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме или по истечении двух лет с момента регистрации Товарищества.

## 2. Цель и виды деятельности товарищества:

2.1. 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;

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, настройке 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 5 настоящего устава;

представления общих интересов членов Товарищества и государственных органов власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов Товарищества.

### **3. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме**

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2. 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.

3.3. 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.

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

3.5. 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.

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

3.7. 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 участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных

метрах общей площади в данном виде. Порядок определения доли устанавливается на Общем собрании членов Товарищества.

3.8. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной проектно-сметной документацией, находящейся в его собственности в виде площади, или в иной единичной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

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

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

3.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на Общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

3.12. 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.

3.13. 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" и Уставом, и соглашением между ними.

3.14. Непользование 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.

3.15. 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.

#### **4. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**

##### **4.1. Средства Товарищества состоят из:**

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества; доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

платежей наняimators, 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.

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

4.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

4.4. 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.

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

4.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, 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.

4.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их Общим собранием.

4.8. 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.

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

4.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

### 5. Хозяйственная деятельность Товарищества

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

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

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в condomиниуме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в condomиниуме;

сдача в аренду, а также либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав condomиниума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества condomиниума и улучшения общего имущества;

иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом Товарищества.

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

5.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членом Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

## 6. Членство в Товариществе

6.1. Членами Товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на Общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

6.2. Членство в Товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

6.3. 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.

6.3. Прием в члены Товарищества оформляется Правлением.

6.3.1. Домовладельцы предоставляют в Правление следующие документы :

Заявление по форме, установленной Правлением в двух экземплярах ;

Справки, установленного образца, подтверждающие право собственности на помещения в кондоминиуме, выданные Всеволожским территориальным отделением Ленинградской областной регистрационной палаты ;

Документы, удостоверяющие личность домовладельца, или документы, подтверждающие полномочия его представителя и удостоверяющие личность последнего ;

Документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица и удостоверяющие его личность.

6.3.2. Правление осуществляет прием представленных документов, регистрирует заявления, проставляет на обоих его экземплярах дату регистрации и номер, и возвращает один экземпляр заявителю под роспись.

6.3.3. Правление на основании заявления и полученных документов в течение десяти рабочих дней принимает решение о приеме в члены в товарищества.

6.3.4. Правление в трех дневный срок направляет домовладельцу письменное уведомление.



6.4. 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.

6.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

6.6. 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.

6.7. 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 condominiuume.

6.8. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

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

## 7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и Уставом Товарищества.

7.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в condominiuume, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получать для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

7.1.3. 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 законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

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

7.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

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

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

7.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственником жилья в управление.

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

7.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

7.1.11. Осуществлять защиту своих прав и законных интересов в административных и судебных органах от своего лица по поручению членов Товарищества по вопросам, относящимся к его компетенции.

7.1.12. Привлекать независимых аудиторов для проверки финансовой деятельности товарищества.

7.1.13. Вступать в ассоциации и союзы товариществ собственников жилья

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

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объект общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

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;

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;

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

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

7.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества и

установлено в порядке требования по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или Общим собранием членом Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

## 8. Обязанности Товарищества

### 8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

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

8.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

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

8.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями Общего собрания.

8.1.6. 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.

8.1.7. 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.

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

8.1.9. Предоставлять своим членам информацию о деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом, решениями Общего собрания и Правления.

8.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## 9. Права членов Товарищества

### 9.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

9.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

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

9.1.6. 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.

9.1.7. По своему усмотрению владеть пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в пределах ограничений, устанавливаемых законодательством РФ, Уставом и решениями общего Собрания, не противоречащих законам и иным правовым актам РФ, в том числе дарить, передавать по наследству, продавать, передавать в управление другим лицам, сдавать в аренду, безвозмездное пользование, а также совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству.

9.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

## 10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

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

10.1.3. 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.

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

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

10.1.6. Предпринимать совместно без соответствующего согласия Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

10.1.7. 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 и/или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

10.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу члена 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.

10.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

10.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## 11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

Общее собрание членов Товарищества;

Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

11.3. Органом контроля товарищества является ревизионная Комиссия (ревизор).

## 12. Общее Собрание членов Товарищества

12.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

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

По решению Правления вместо созыва Общего собрания может проводиться письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам, предложенным для включения в повестку дня. В этом случае членам Товарищества рассылается опросный лист, содержащий: фамилию, имя и отчество члена Товарищества, однозначную

формулировку вопроса, предлагаемые варианты ответа, дату рассылки опросного листа и дату ответа члену Товарищества. Опросный лист считается действительным, если срок между датой ответа указанных в нем составляет не более 30 суток.

12.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

по чьей инициативе созывается Общее собрание;

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

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

12.3. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально общей площади помещений, находящихся в его собственности в данном condominiuме из расчета 10 кв.м один голос, при определении числа голосов у члена Товарищества излишки площади до 5 кв.м отбрасываются, а равный или больший пяти дает один дополнительный голос.

12.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 12.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания 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.

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

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

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.7. К исключительной компетенции Общего собрания относятся следующие вопросы:

12.7.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

12.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

12.7.3. 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.

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

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

12.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

12.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

12.7.8. Избрание Правления и ревизионной комиссии, переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий.

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

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

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

12.7.12. Передача функций управления Товариществом через Управляющего – выборы Управляющего (физического или юридического лица).

12.7.13. Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя правления и комиссии Товарищества.

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

12.7.15. Утверждение по представлению Правления условий заключения договоров на предоставление услуг и выполнения работ, связанных с содержанием имущества и деятельностью Товарищества.

12.7.16. Утверждение сделок и иных действий, влекущих возникновение обязательств Товарищества, которые превышают полномочия, предоставленные Правлению в соответствии с ранее принятым бюджетом Товарищества.

12.7.17. Принятие решения об учреждении или участии в организациях, предусмотренных Уставом и решениями Общего собрания Товарищества.

12.7.18. Установление оснований и меры ответственности за невыполнение членами Товарищества обязательств по своевременному внесению платежей и сборов, а также за нарушение положений Устава, требований, принятых Общим собранием правил и инструкций.

12.7.19. Принятие решения о передаче в пользование на конкурсной основе объектов общей собственности третьим лицам либо членам Товарищества.

12.7.20. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

Уставом товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

12.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

12.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп.12.7.1 - 12.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

### 13. Правление Товарищества

13.1. 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.

Правление руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, решениями общего Собрания, не противоречащими законам РФ.

13.2. 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.

13.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

13.4. Члены Правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на Общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок до двух лет. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в



использованы, либо в устной форме на собрании, созываемом с целью избрания членом Правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - 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.

13.5. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

13.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

13.5.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию.

13.5.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

13.5.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

13.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

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

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

13.5.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

13.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

13.5.11. Подготовка для вынесения на Общее собрание материалов по вопросам, входящим компетенцию Правления и Общего собрания.

13.5.12. Информирование членов Товарищества о текущей деятельности, в том числе о решениях Правления, Общего собрания, ревизионной комиссии, иных выборных органов, а также о предоставляемых Товариществом услугах, о неиспользуемых объектах общей собственности членов Товарищества, о сроках, порядке и размерах платежей и сборов.

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

13.5.14. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

13.6 Правление имеет право:

13.6.1. Распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете, соответствующи с финансовым планом.

13.6.2. Применять предусмотренные Уставом, действующими положен- решениями Общего собрания санкции за нарушение решений органов Уд- Товарищества, принятых в соответствии с их компетенцией.

13.6.3. Передавать часть своих полномочий и/или полномочий Пре- правления наймаемому по контракту (договору) Управляющему (физическо- юридическому лицу), при этом Правление принимает на себя функции и передаваемых полномочий и остается ответственным перед Общим собранием выполнение этих функций. Условия контракта (договора) с Управ- выполняются Правлением. Оплата по контракту (договору) с Управ- осуществляется из соответствующих фондов Товарищества и включается в его бюд-

13.7. Заседание Правления созывается его Председателем.

13.8. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собр- членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

13.9. Заседание Правления правомочно, если на нем присутствуют более полови- его членов.

13.10. Решение Правления считается принятым, если за него проголосовало менее двух третей его членов.

13.11. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику и созываться Председателем правления в то время и в том месте, которые буд- периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседание созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику; уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте и вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения засед- Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

13.12. 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 тема повестки дня заседания.

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

13.14. Ни один из членов Правления не вправе получать заработную за деятельность, осуществляемого в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого Общим собранием.

#### 14. Председатель Правления

14.1. Председатель Правления избирается на срок до двух лет. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Общего собрания.

14.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или Общим собранием.

14.3. Если Общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания перечень внутренних распорядка для обслуживаемого персонала Товарищества, включая нормы оплаты их труда.

14.4. Председательствует на заседаниях Правления и на Общих собраниях, если иное не установлено Правлением или Общим Собранием.

14.5. Осуществляет иные полномочия на основании и в соответствии с решениями Общего собрания и Правления, действующими положениями и Уставом.

#### 15. Ревизионная комиссия (ревизор)

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием на срок до года. При выбытии члена Комиссии на ближайшем Общем собрании проводятся выборы на вакантное место нового члена Комиссии.

15.3. Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствует более половины всех ее членов.

15.5. Решение Комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины всех ее членов.

15.6. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает простым большинством голосов Председателя Комиссии.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

15.7.2. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

15.7.3. Означивается перед Общим собранием о своей деятельности.

## 16. Порядок приобретения и передачи прав пользования объектами ограниченного пользования.

16.1. Если иное предусмотрено решением Общего собрания права пользования объектами общей долевой собственности приобретается и передается в порядке, предусмотренном Уставом и вносится в соответствующий реестр.

16.2. Право пользования объектами ограниченного пользования, которые постоянно закреплены за владельцами помещений, подлежит передаче лишь в порядке преемства при переходе права собственности на указанные помещения.

Иные права и обязанности членов Товарищества, связанные с содержанием и эксплуатацией объектов общей долевой собственности переданных им, определяются настоящим Уставом и внутренним положением, принятым в установленном порядке.

16.3. Правление осуществляет передачу на конкурсной основе объектов общей долевой собственности, не закрепленных постоянно за владельцами помещений, в соответствии с Уставом, а также организует контроль за соблюдением правил пользования указанными объектами.

16.4. Правление обязано обеспечить доведение до членов Товарищества информации о неиспользованных объектах общей долевой собственности не позднее 45 дней до наступления даты освобождения объекта либо в течение 3 дней с даты, которую правление узнало о досрочном освобождении объекта либо в течение 3 дней с даты, на которую правление узнало о досрочном освобождении объекта.

Объявление об освобождаемых объектах должно содержать указание на объект, дату освобождения, срок подачи заявлений, размер платы за участие в конкурсе и размере залога, вносимых в день проведения конкурса, а также иные сведения по решению правления.

Размер залога и платы за участие в конкурсе не могут превышать 10% и 5% соответственно от суммы месячного платежа за пользование объекта, выставленного на конкурс.

16.5. Право пользования предоставляется победителю конкурса (участнику конкурса, предложившему максимальную цену за получение права пользования) по договору, заключенному с Правлением.

16.6. Члены Товарищества, желающие приобрести право пользования конкретным объектом, подают заявление в Правление.

16.7. Правление на дату, указанную в объявлении, организует проведение конкурса в виде закрытых торгов для подавших заявление членов Товарищества.

16.8. Если все заявки членов Товарищества удовлетворены, то на оставшиеся свободные объекты Правление объявляет конкурс для третьих лиц с указанием информации, перечисленной в п.16.4. настоящего Устава.

16.9. Размер залога засчитывается победителю конкурса при оплате названной им при торгах суммы. При отказе победителя от оплаты указанной суммы залог не возвращается, а победителем признается лицо, занявшее следующее место.

Участником конкурса, не получившим права на заключение договора, залог возвращается по окончании конкурса в день его проведения.

16.10. Начальная цена торгов устанавливается в размере, равном указанной в объявлении сумме ежемесячного платежа за пользование объектом. Штат износения при торгах объявляется перед их началом и устанавливается Правлением.

16.11. Средства, поступившие от проведения конкурса, используются на покрытие затрат Товарищества на проведение конкурса. Остаток средств зачисляется в фонды Товарищества в соответствии с решением общего собрания.

### 17. Учет и отчетность

17.1. По месту нахождения Товарищества ведется и хранится вся документация Товарищества, том числе :

17.1.1. Учредительные документы Товарищества, а также нормативные документы, регулирующие внутренние отношения Товарищества, с последующими изменениями и дополнениями;

17.1.2. Все документы бухгалтерского учета, в том числе необходимые для ревизий Товарищества, а также проверок соответствующими государственными органами согласно действующему законодательству.

17.1.3. Протоколы Общих собраний, заседаний Правления и ревизионной Комиссии.

17.2. Вся документация в части, касающейся помещений, должна быть доступна членам Товарищества – собственникам указанных помещений или их представителям для ознакомления и предъявляться по первому требованию. Члены Товарищества и их представители вправе иметь копии с указанных документов.

17.3. Протоколы и решения Общего собрания, Устав, годовые отчеты, должны быть представлены Правлением для ознакомления каждому члену Товарищества по его письменному требованию.

### 18. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

18.2. Ликвидация Товарищества может осуществляться :

По решению суда ;

В результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений многоквартирного дома (комплекса недвижимого имущества) ;

При физическом уничтожении или разрушении комплекса недвижимого имущества в condomиниуме в случае невозможности его восстановления и при отсутствии обязанности членом Товарищества по его восстановлению ;

В иных случаях предусмотренных законодательством ;

18.2. Товарищество считается ликвидированным с момента внесения об этом записи в государственный реестр юридических лиц.

18.3. При ликвидации Товарищества , за исключением случая ликвидации по решению суда , Общее собрание по согласованию с Регистрационной палатой г. Всеволожска назначает ликвидационную комиссию , устанавливает срок предъявления претензий для кредиторов , который не может быть менее двух и более трех месяцев с момента объявления о ликвидации.

18.4. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по правлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

18.5. Ликвидация Товарищества осуществляется в порядке и в сроки , предусмотренные действующим законодательством.

18.6. Имущество , получаемое Товариществом в пользование либо оперативное управление , возвращается владельцам в натуральном виде с учетом нормального износа.

18.7. Если судом или Общим собранием не установлено иное , оставшееся при ликвидации после удовлетворения требований кредиторов :

свободные денежные средства , а также средства , вырученные от продажи долей участия , иного движимого имущества распределяются между членами Товарищества с учетом долей участия ;

недвижимое имущество Товарищества включая объекты ограниченного пользования , используются на основании и в соответствии с заключенными членами Товарищества дополнительными соглашениями.

18.8. Условия и порядок реорганизации и ликвидации , не предусмотренные настоящим Уставом , регулируются действующим законодательством.

## **19. Внесение изменений и дополнений в Устав.**

19.1. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав может приниматься голосованием на Общем собрании , либо путем опроса членов Товарищества.

19.2. Основание для внесения изменений и дополнений в Устав являются предложения членов Товарищества , Правления и ревизионной комиссии.

19.3. Внесение изменений и дополнений в Устав регулируется в том же порядке , в котором регулируется Устав.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ОМСТРОЙ"  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
ОБЩЕСТВЕННОГО ПРАВА



Исполнено в полном соответствии  
с 22.01.2012 Александр Яковлев

