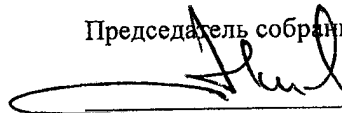


**«УТВЕРЖДЕН»**

Решением Внеочередного общего  
собрания акционеров ЗАО «Строймонтаж»  
Протокол № 09/2004 от 01 декабря 2004 года

Председатель собрания:



А.В.Кириленко

Секретарь собрания:



В.Ю.Лебедев

Межрайонная ИФНС России № 15  
по Санкт-Петербургу  
Копия изготовлена с устава  
юридического лица  
ОГРН 1047855172310  
представленного при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 21.12.2004 за  
ГРН \_\_\_\_\_

# УСТАВ

## Товарищества собственников жилья «Южное»

Российская Федерация,  
Санкт-Петербург,  
2004 год.

## СТАТЬЯ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Южное», именуемое в дальнейшем «Товарищество» — некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Товарищество, создано решением (Протокол № 09/2004 от 01 декабря 2004 года) юридического лица, созданного в соответствии с законодательством Российской Федерации:

**Закрытого акционерного общества «Строймонтаж».**

Зарегистрированного: Регистрационной палатой Санкт-Петербурга Решением № 165761 от 11 декабря 1999 года, Свидетельство № 96247 от 11 декабря 1999 года, ОГРН № 1027804859015.

Находящегося по адресу: Российская Федерация, 196105, Санкт-Петербург, проспект Ю. Гагарина, дом 1, которое будет иметь право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество в силу инвестирования строительства многоквартирных домов, находящихся по адресу:

- Российская Федерация, Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 31, корпус 1,
- Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Малая Балканская, дом 20,

осуществляемых с целью создания кондоминиума в соответствии с законом Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» (далее — «Закона») и на основании Распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 29 ноября 2001 года № 1249-ра «О проектировании и строительстве комплекса жилых зданий со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания по адресу: Фрунзенский административный район, Южнее реки Волковки, квартал 32, корп. 1, 1А, 2, 3, 26».

1.2. Наименование Товарищества:

1.2.1. Полное наименование Товарищества: «Товарищество собственников жилья «Южное»;

1.2.2. Сокращенное наименование Товарищества: «ТСЖ «Южное».

1.3. Место нахождения Товарищества:

**Российская Федерация, Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 31, корпус 1.**

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование, расчетный и другие счета в банках, ведет самостоятельный баланс.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей ради которых оно создано, и соответствует этим целям.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права.

1.7. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов перед третьими лицами. Товарищество не отвечает по обязательствам государства. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества. Застройщик не отвечает по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам Застройщика.

1.8. Государство, являясь членом Товарищества, владеет, пользуется, распоряжается и несет бремя содержания своей доли собственности наравне с прочими членами.

## СТАТЬЯ 2. ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Согласованная реализация домовладельцами вещных прав на объекты общего имущества в кондоминиуме.

2.2. Координация действий домовладельцев в процессе реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению принадлежащими им помещениями в кондоминиуме, без ущемления прав и интересов других домовладельцев.

2.3. Организация содержания общего имущества в кондоминиуме в надлежащем санитарном, экологически чистом, противопожарном и технически безопасном состоянии.

2.4. Удовлетворение потребностей домовладельцев и пользователей помещениями в кондоминиуме в коммунальных, эксплуатационных, ремонтных и строительных услугах и обеспечение качества предоставляемых услуг регламентированного государственными стандартами, санитарными, строительными нормами и правилами, в соответствии с Федеральным Законом «О защите прав потребителей».

## СТАТЬЯ 3. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- управлять обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строить дополнительные помещения и объекты общего имущества в кондоминиуме;
- сдавать в аренду, внаем либо продавать недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума и находящееся в собственности Товарищества;
- заключать договоры, контракты, соглашения с юридическими и физическими лицами, выступая заказчиком на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;
- благоустраивать и озеленять придомовую территорию;
- выполнять проектно-сметные, строительные, монтажные и ремонтные работы в сфере обустройства земель, создания и содержания на них коммуникаций, объектов недвижимости жилого и нежилого назначения;
- осуществлять монтаж, ремонт, пуск и наладку технологического оборудования жилищно-коммунальной сфере;
- предоставлять коммунальные и бытовые услуги нуждающимся в них лицам;
- приобретать и реализовать ценные бумаги, имущественные и неимущественные права;
- участвовать в хозяйственных обществах и/или в товариществах на вере, в качестве вкладчика;

- собирать платежи и сборы за техническое обслуживание с домовладельцев, получать кредиты, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
  - для осуществления целей деятельности создавать в установленном порядке предприятия и организации, обладающие правами юридического лица;
  - защищать права и законные интересы домовладельцев в государственных органах власти, в судах и арбитражном суде.
- 3.2. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии.

#### СТАТЬЯ 4. ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ.

4.1. **Кондоминиум**, как единый комплекс недвижимого имущества включает жилые здания со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания, расположенные по адресу:

- Российская Федерация, Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 31, корпус 1,
- Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Малая Балканская, дом 20,

4.2. Части жилого здания, иные связанные с жилым зданием объекты комплекса недвижимого имущества, выделенные в натуре, предназначенные для самостоятельного использования и называемые - **помещения**, находясь в собственности **домовладельцев**, остальные части (**общее имущество**) находятся в общей долевой собственности домовладельцев.

4.3. Право собственности домовладельца на помещение в кондоминиуме должно быть подтверждено документом установленного образца, а сведения о домовладельце внесены в «Реестр домовладельцев кондоминиума», который оформляется Председателем Правления Товарищества.

4.4. **Общим имуществом в кондоминиуме** является обслуживающие более одного помещения межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающий земельный участок, элементы инфраструктуры.

4.5. Любые изменения границ помещений в кондоминиуме в случае перенесения границ между смежными помещениями, или при разделе существующих помещений, при изменении статуса помещения (жилое/нежилое) должны быть отражены в паспорте домовладения. Изменения в паспорт домовладения вносятся только при наличии заключения разрешающего органа (МВК) и на основании личного заявления домовладельца в порядке ст. 12 Закона РФ «О товариществах собственников жилья».

Работа по оформлению и регистрации поправок к паспорту домовладения ведется Товариществом. Все расходы, связанные с переоформлением документов и оплатой услуг Товарищества несет домовладелец.

4.6. Доля домовладельца в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доли принадлежащих ему помещений в кондоминиуме.

Доля домовладельца в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме.

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

4.8. **Имущество Товарищества**, организации, созданной домовладельцами для управления кондоминиумом может включать:

- вступительные и иные взносы, обязательные платежи членов Товарищества на содержание и ремонт общего имущества;
- дотации на эксплуатацию, текущей и капитальный ремонты, коммунальные услуги и на иные цели;
- приобретенные Товариществом:
  - (a) помещения, входящие и не входящие в состав данного кондоминиума;
  - (b) ценные бумаги;
  - (c) доходы от осуществляемой деятельности;
  - (d) движимое имущество;
- средства фондов:
  - (e) страхового;
  - (f) превентивного;
  - (g) капитального ремонта;
  - (h) текущих расходов;
  - (i) развития, образованных по решению общего собрания.

4.9. Денежные средства, внесенные членом Товарищества в виде платежей и сборов, являются имуществом Товарищества, учитываются на индивидуальном лицевом счете члена Товарищества, который передается вместе с правом собственности на помещение и выбывающему из Товарищества члену не возвращается.

#### СТАТЬЯ 5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ В КОНДОМИНИУМЕ.

5.1. Порядок пользования общим имуществом в кондоминиуме регламентируется **Правилами пользования общим имуществом** (Правилами).

5.2. Общее имущество в кондоминиуме по кругу лиц пользующихся этим имуществом подразделяется на:

- объекты совместного пользования - объекты общего имущества не входящие в состав помещения;
- объекты ограниченного пользования - объекты общего имущества переданное по решению общего собрания в пользование какому-нибудь лицу или лицам.

5.3. Объекты совместного пользования должны использоваться только по прямому назначению.

5.4. В целях обеспечения сохранности общего имущества в кондоминиуме, на пользование помещениями накладываются следующие ограничения:

- помещение в кондоминиуме, определенное в паспорте домовладения и поэтажных планах в качестве жилого, не может быть использовано как нежилое помещение без внесения в установленном порядке поправки в паспорт домовладения и перевода соответствующего помещения в нежилое;

- жилые помещения должны использоваться по назначению исключительно для проживания граждан.
- 5.5. доступ в помещение:
- домовладелец обязан обеспечивать лицу, уполномоченному Товариществом и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в помещение с целью проверки, установки, исправления или ремонта механических или электрических устройств, иных объектов общего имущества. Лицо, уполномоченное Товариществом, предварительно уведомляет домовладельца о посещении и согласовывает с ним время посещения;
  - в чрезвычайных случаях, когда это вызвано неотложной необходимостью для устранения обстоятельств угрожающих другим помещениям или элементам общего имущества, доступ в помещение реализуется тотчас, независимо от того, где находится в это время домовладелец;
  - убытки, причиненные имуществу Товарищества в результате не обеспечения домовладельцем доступа к общему имуществу, возмещает собственник соответствующего помещения.

## СТАТЬЯ 6. ПРИМЕНЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО УСТАВА.

6.1. Положения настоящего Устава применяются при регулировании отношений членов Товарищества, и регламентируют их деятельность по управлению, содержанию, ремонту и эксплуатации кондоминиума.

6.2. Членами Товарищества являются собственники помещений в кондоминиуме. Членами Товарищества могут быть:

- физические лица;
- юридические лица;
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципальные образования и объединения;

Правомочие указанных субъектов в качестве членов Товарищества осуществляются лицами, уполномоченными представлять их интересы.

6.3. С момента утраты домовладельцем права собственности на помещение (по любым основаниям) прекращается его членство в Товариществе.

6.4. Каждый приобретатель помещения в кондоминиуме, с возникновением права собственности на помещение, вправе стать членом Товарищества. С переходом права собственности на помещение в кондоминиуме, к приобретателю помещения с его согласия переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе и определяющие членство в нем:

- право собственности на помещение;
- право на средства, имущественные права и обязанности, отражаемые на лицевом счете, в том числе доли в правах и обязанностях (включая общие расходы) Товарищества;
- право на соответствующую долю в общей собственности членов Товарищества (включая доли в фондах);
- права и обязанности члена Товарищества.

6.5. Собственник помещения вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

6.6. При передаче домовладельцем права пользования и /или владения принадлежащим ему помещением в кондоминиуме третьему лицу, ответственность перед Товариществом, вытекающая из настоящего Устава (или из договора), остается за домовладельцем.

## СТАТЬЯ 7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;
- определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы на текущую эксплуатацию и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, взносы и отчисления в специальные фонды, а также расходы на другие установленные законом и Уставом Товарищества цели;
- устанавливать для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия размеры платежей, сборов и взносов на основе принятого годового бюджета Товарищества;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- иметь в собственность помещения в кондоминиуме;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
- продавать, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма и передавать коммерческим организациям, гражданам, оборудованию, инвентарь и другие материальные ценности, а так же списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- обращать взыскания на недвижимость.

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

- 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, осуществлять застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и сих дальнейшей эксплуатацией;
  - совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.
- 7.3. Права Товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей:
- в случае систематического неисполнения домовладельцем своих обязанностей по участию в общих расходах на содержание общего имущества, Товарищество, в установленном гражданским законодательством порядке, вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации и полного возмещения понесенных Товариществом убытков.

## СТАТЬЯ 8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

### 8.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящего Устава;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту их движимого имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, при распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в отношениях с третьими лицами.

## СТАТЬЯ 9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

### 9.1. Член Товарищества имеет право:

- на основании письменного запроса, адресованного Председателю Правления (его заместителю), получать интересующую информацию о деятельности Товарищества, работе органов его управления и контроля, ознакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией Товарищества. Запрашиваемая информация должна быть предоставлена Председателем (его заместителем) в течение 10 дней со дня получения соответствующего запроса.
- пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;
- ежеквартально получать информацию о состоянии своего лицевого счета;
- на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общего имущества;
- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Товариществом обязательств по содержанию объектов общего имущества и ограниченного пользования требовать возмещения Товариществом стоимости выполненных домовладельцем работ.

### 9.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять положения настоящего Устава;
- выполнять утвержденные общим собранием Товарищества Правила, выполнять решения общего собрания и решения Правления, принятые в пределах их компетенции;
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;
- известить покупателя при продаже помещения о том, что кондоминиум управляется Товариществом, и предоставить покупателю текст настоящего Устава, Правила, утвержденные общим собранием, информацию о состоянии лицевого счета и иные сведения, предусмотренные ст. 13 Закона;
- обеспечить выполнение требований настоящего Устава и Правил пользования общим имуществом лицами, арендующими и/или нанимающими принадлежащее члену Товарищества помещение;
- соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию, ремонту, перестройке и модернизации помещений или частей помещений находящихся в его собственности, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев;
- возместить ущерб, нанесенный им самим (лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или по иным основаниям предоставленным домовладельцем), имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу;
- нести ответственность за своевременность платежей по предоставленным ему вода-, тепло-, газа-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и иным коммунальным услугам.

### 9.3. Лицо, желающее стать членом Товарищества, должно:

- сдать в Правление копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (заверяется Правлением), иные документы, необходимость которых установлена внутренними Правилами;
- предоставить в Правление список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе (временно - с указанием срока), юридическое лицо указывает своего представителя;
- заключить все необходимые для нормальной эксплуатации помещения договоры.

### 9.4. Члены Товарищества участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества в соответствии со своей долей участия (далее – Долей).

Доля участия определяется для каждого домовладельца долей в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме и соответствует доле в общем объеме платежей.

Схема распределения долей участия устанавливается решением общего собрания или иным законным соглашением членов Товарищества.

Доля участия закреплена за каждым помещением в кондоминиуме и передается вместе с помещением.

Для различных групп домовладельцев, в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме, доля участия члена Товарищества может быть установлена различной.

9.5. Временное отсутствие домовладельца или фактическое не использование им принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения его участия в общих расходах, включая внесение платежей и сборов.

## СТАТЬЯ 10. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Органами управления Товариществом являются:

- Общее собрание членов Товарищества (общее собрание) - высший орган управления Товариществом;
- Правление Товарищества (Правление) - исполнительный орган, который создан общим собранием членов Товарищества и наделен полномочиями в соответствии с Уставом.

## СТАТЬЯ 11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть отражены в протоколе.

Протокол общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

11.1.1. Протокол общего собрания членов Товарищества составляется не позднее 15 дней после закрытия общего собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на общем собрании членов Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества.

11.1.2. В протоколе общего собрания членов Товарищества указываются:

- место и время проведения общего собрания членов Товарищества;
- общее количество голосов, которыми обладают члены Товарищества;
- количество голосов, которыми обладают члены Товарищества, принимающие участие в собрании;
- председатель и секретарь собрания, повестка дня собрания.

В протоколе общего собрания членов Товарищества должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним, решения, принятые собранием.

11.2. Общее собрание членов Товарищества:

- созывается в порядке, предусмотренном п. 11.3. настоящего Устава;
- годовое общее собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года;
- внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих в совокупности 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

11.2.1. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его Доле.

До установления Доли в соответствии с п. 9.4. настоящего Устава каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально доле принадлежащих ему помещений в помещениях, принадлежащих всем членам Товарищества, измеренных в метрах квадратных общей площади.

11.2.2. Члены Товарищества могут осуществлять свои права как лично, так и через Представителей, действующих на основании надлежащим образом составленной и удостоверенной доверенности. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

11.2.3. В случае передачи (продажи) Доли после даты составления списка и до даты проведения общего собрания членов Товарищества лицо, включенное в список членов Товарищества, имеющих право на участие на общем собрании членов Товарищества, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование или голосовать на общем собрании в соответствии с указаниями приобретателя Доли.

Указанное правило применяется также к каждому последующему случаю передачи Доли.

11.3. Порядок уведомления о проведении общего собрания:

- уведомление о проведении общего собрания направляется лицом (или представителем Органа управления Товарищества), по инициативе которого созывается общее собрание. Уведомление в письменной форме вручается каждому члену Товарищества (его Представителю) под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом);
- в уведомлении должно быть указано:
  - (а) по чьей инициативе созывается собрание,
  - (б) место и время проведения собрания,
  - (с) повестка дня собрания;
- уведомление должно быть отправлено не менее, чем за 10 дней и не более, чем за 60 дней до даты проведения собрания;
- общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

11.4. Порядок ведения общего собрания:

- присутствие на общем собрании домовладельцев - членов Товарищества (лиц ими уполномоченных), имеющих не менее 51% голосов, рассматривается как наличие кворума;
- Представитель может быть отозван, либо его полномочия, как Представителя, могут быть приостановлены домовладельцем - членом Товарищества, лично явившимся на собрание и на месте зарегистрировавшем у секретаря отзыв (приостановление полномочий) своего Представителя;
- решение, принятое на общем собрании простым большинством голосов при наличии кворума, является обязательным для выполнения всеми членами Товарищества, во всех случаях, за исключением тех, когда требуется более высокий процент голосов в соответствии с Уставом или действующим законодательством;

- в случае, если любое из общих собраний членов Товарищества не может состояться из-за отсутствия кворума, собрание должно быть перенесено не менее чем на **48 часов** и не позднее **30 суток** с момента несостоявшегося первоначального собрания. Новое Общее собрание, созданное взамен несостоявшегося, правомочно, если на момент окончания регистрации для участия в нем зарегистрировались члены Товарищества (их Представители), обладающие в совокупности не менее чем **30%** голосов от общего числа голосов в Товариществе.

#### 11.5. Порядок голосования:

- в случае, если помещение находится в собственности более чем одного домовладельца, количества голосов, относящееся к данному помещению, может быть разделено любым способом по взаимному усмотрению домовладельцев указанного помещения;
- Общим собранием может быть предусмотрено раздельное голосование по группам собственников в зависимости от вида принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

11.6. Любое действие, которое может быть предпринято согласно результатам голосования членов Товарищества, может быть также осуществлено без созыва собрания, посредством письменного опроса членов Товарищества, предварительно уведомленных о характере мероприятия.

#### 11.7. вопросы, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
  - решение о реорганизации и ликвидации Товарищества, утверждение ликвидационного баланса, раздельного баланса;
  - принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества членам Товарищества или третьим лицам;
  - предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
  - принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе, с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
  - определение направления использования дохода от деятельности Товарищества;
  - введение ограничений на использование общего имущества;
  - утверждение Правил пользования имуществом в кондоминиуме, Правил внутреннего распорядка, должностных инструкций для обслуживающего персонала Товарищества;
  - избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора);
  - утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
  - установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
  - образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведения ремонта кондоминиума и оборудования;
  - рассмотрение жалоб на членов Правления, Председателя Правления и комиссий;
  - определение размера материального вознаграждения членам Правления Товарищества;
- Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления.

### СТАТЬЯ 12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Правление является исполнительным органом и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества. Правление подотчетно общему собранию членов Товарищества.

12.2. Правление избирается общим собранием из числа членов Товарищества (их Представителей) на срок **3 (Три)** года и может переизбираться персонально неограниченное количество раз. Количественный состав Правления составляет **5 (Пять)** человек.

12.3. Присутствие на заседании Правления большинства членов Правления рассматривается как кворум, и решение, принятое большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании, при наличии кворума, расценивается как решение Правления.

#### 12.4. Заседания Правления:

- первое заседание Правления проводится через 10 дней после первого годичного собрания;
- очередные заседания Правления проводятся не менее чем 1 раз в квартал;
- внеочередные заседания Правления созываются по мере необходимости любым членом Правления;
- уведомление о заседании Правления направляется члену Правления не позднее, чем за 3 рабочих дня в письменной форме под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). В уведомлении должно быть указано:
  - (a) по чьей инициативе созывается заседание,
  - (b) место и время проведения заседания,
  - (c) повестка дня заседания;

#### 12.5. Правление избирает из своего состава:

- Председателя Правления (Председателя),
- заместителя Председателя,
- секретаря.

12.6. Правление разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка, Правила пользования общим имуществом, должностные инструкции для обслуживающего кондоминиум персонала.

12.7. Правление может нанимать управляющего для Товарищества на выполнение обязанностей и услуг по указанию Правления.

#### 12.8. В обязанности Правления входит:

- контроль за соблюдением Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных и целевых платежей и взносов;



- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
  - управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
  - наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
  - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
  - ведение реестра домовладельцев кондоминиума, списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, ведение лицевых счетов членов Товарищества;
  - созыв и проведение общего собрания.
- 12.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, только в соответствии с финансовым планом.
- 12.10. Председатель Правления :
- избирается из числа членов Правления на срок 2 (года) с правом переизбрания неограниченное количество раз;
  - является главным должностным лицом Товарищества и, вследствие этого, располагает всеми полномочиями и обязанностями, вытекающими из статуса Товарищества как юридического лица;
  - должен действовать в интересах представляемого им Товарищества добросовестно и разумно в пределах данных ему общим собранием полномочий;
  - действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы;
  - подписывает договоры с обслуживающими организациями;
  - совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием.
- 12.11. Заместитель Председателя:
- заместитель Председателя избирается на заседании Правления, на срок 2 (года) с правом переизбрания неограниченное количество раз;
  - замещает Председателя исполняет его обязанности в периоды его отсутствия.
- 12.12. Секретарь Правления:
- избирается на заседании Правления, на срок 2 (два) года с правом переизбрания неограниченное количество раз;
  - ведет делопроизводство, хранит все протоколы заседаний Правления и протоколы общих собраний членов Товарищества;
  - направляет уведомления членам Товарищества и членам Правления.

### **СТАТЬЯ 13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общим собранием избирается Ревизионная комиссия (ревизор) на срок 2 (два) года.

13.2. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами, при этом члены Правления и их представители не могут входить в состав ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия:

- проводят плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету размером обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

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

13.5. Ревизионная комиссия вправе:

- проводить внеплановые ревизии по письменному запросу членов Товарищества, обладающих в сумме не менее, чем одной десятой долей голосов;
- присутствовать на заседаниях Правления;
- получать доступ к любой информации о финансово-хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества.

13.6. Ревизионная комиссия составляет заключения по годовым отчетам и балансам. Без заключения Ревизионной комиссии баланс не подлежит утверждению общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва общего собрания, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества.

### **СТАТЬЯ 14. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ.**

14.1. Товарищество обязано вести финансовую и деловую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;
- смету текущих затрат Товарищества;
- счет для каждого члена Товарищества с указанием всех выплат домовладельца, включая специальные расходы и сборы;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальными платежами, а также список лиц получающих субсидии;
- протоколы общих собраний, протоколы заседаний Правления;
- деловая переписка Товарищества.

41.2. За сохранение всей документации ответственно Правление Товарищества.



### **СТАТЬЯ 15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

15.1. Реорганизация производится на основании решения общего собрания членов Товарищества либо по решению уполномоченных законом органов в порядке и формах, установленных гражданским законодательством.

15.2. Имущественные споры, возникающие при реорганизации Товарищества, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

### **СТАТЬЯ 16. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

16.1. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
- по решению суда;
- в результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений и иного недвижимого имущества в кондоминиуме.

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

16.3. Недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их долям участия, установленным в соответствии с настоящим Уставом. Имущество, полученное Товариществом в пользование, либо в управление, возвращается собственнику в натуральном виде с учетом износа.

16.4. Правоспособность Товарищества прекращается в момент завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения записи об этом в государственный реестр юридических лиц.



Международный институт интеллектуальной собственности  
Санкт-Петербург  
И.о. ИФН  
И.о. ИФН  
И.о. ИФН

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью  
на 9 (девяти) листах

в настоящем  
енте прошито  
нумеровано  
И.о. ИФН (метатов)  
И.о. ИФН