


КОПИЯ ПРИНЯТА
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО

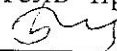
" 06 " 10 1998 г.

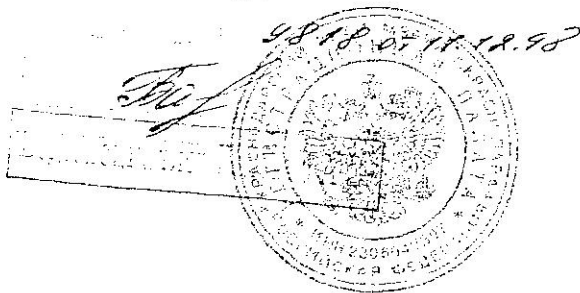
Подпись 

УТВЕРЖДЕН

на общем собрании
собственников жилых и
нежилых помещений по
ул.Одесской, 8
Протокол № 1 от
« 9 » сентября 1998 г.

Председатель правления






УСТАВ товарищества собственников жилья «Исток»

Ф.В.Л.И.А.Л. №21
Регионального управления
Фонда социального страхования

27 ЯНВ 1999

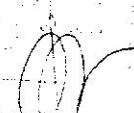
Краснодар ул. Котовского 42
тел. 37-59-93

Главный уполномоченный
территориального подразделения № 1
Краснодар
28.01.99


305336
Краснодарский городской филиал
красного территориального фонда
обязательного медицинского
страхования граждан
27.01.99

г.Краснодар
1998 г.

01/22194
ОТДЕЛ ГОРОДА КРАСНОДАРА
ДЕПАРТАМЕНТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ЗАНЯТОСТИ НАСЕЛЕНИЯ
ПО КРАСНОДАРСКОМУ РАЙОНУ
27.01.99

21 АЕН 1998


22.12.98

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Исток», именуемое в дальнейшем «Товарищество», форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, создается в соответствии с Федеральным Законом о товариществах собственников жилья № 72-03 от 15.04.96г., принятым Государственной Думой 24.05.96г. и одобрен Советом Федерации 5.06.96г.
- 1.2. Товарищество является объединением собственников жилых (квартир, комнат) и нежилых помещений, а также другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с жилым домом, являющегося их общей собственностью и расположенного в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере по адресу: 350020 г.Краснодар, ул.Одесская,8.
- 1.3. Товарищество является некоммерческой организацией.
- 1.4. Целями деятельности Товарищества являются:
Обеспечение согласия между различными видами собственников жилых и нежилых помещений (далее именуются - собственники) о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
 - 1.4.1. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере.
 - 1.4.2. Обеспечение коммунальными услугами домовладельцев.
 - 1.4.3. Обеспечение выполнения собственниками жилых и нежилых помещений в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования, содержания домов и придомовых территорий.
 - 1.4.4. Защита прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.
- 1.5. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
 - предпринимательскую деятельность лишь для достижения целей, ради которого оно создано, и соответствующую этим целям.

1.6. Товарищество является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, счета в учреждениях банков, круглую печать, и иные необходимые реквизиты.

Товарищество приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации.

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

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

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

1.10. Полное наименование Товарищества: «Товарищество собственников жилья «Исток».

1.11. Сокращенное наименование Товарищества: «ТСЖ «Исток».

1.12. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация (Россия), г.Краснодар, 350020, ул.Одесская, 8.

2. Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества

2.1. Члены Товарищества владеют на праве частной или иной формы собственности жилыми (квартирами) и нежилыми помещениями, в жилом доме, расположенном по адресу: г.Краснодар, ул.Одесская, 8, одновременно являясь собственниками другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с вышеуказанным жилым домом.

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

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

4

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

2.3. К объектам общей долевой собственности членов Товарищества относятся:
все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых или нежилых помещений жилого дома, в том числе:
крыша, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые или нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые или нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;
механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты, и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых или нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое или повышающее удобство проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
межквартирные лестничные клетки и лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, вестибюли, технические подвалы, чердаки, входы и выходы из здания.

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

2.5. Судьба неотчуждаемой доли в общей долевой собственности каждого члена Товарищества следует судьбе права члена Товарищества на жилое или нежилое помещение.
Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

2.6. Ограничения на владение, пользование и распоряжение жилыми, нежилыми помещениями и объектами общей собственности:

2.6.1. Жилое помещение должно использоваться по своему прямому назначению.

2.6.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

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

2.6.3. Член Товарищества должен подчиняться ограничениям на использование жилого или нежилого помещения, которые установлены законодательными актами и настоящим Уставом.

2.8. Член Товарищества не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения жилым или нежилым помещением, за исключением ограничений, установленных Законом и настоящим Уставом.

3. Членство в Товариществе

3.1. Участниками Товарищества являются физические лица, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Одесская, 8, выразившие желание стать участниками данного ТСЖ.

3.2. Если жилое и/или нежилое помещение находится в общей (совместной, долевой) собственности нескольких лиц, то членом Товарищества является один из собственников по общему согласию между ними.

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

3.4. Лица, ставшие собственниками недвижимого имущества в жилищной сфере после утверждения настоящего Устава, являются членами Товарищества с момента возникновения у них права собственности на это имущество.

4. Права и обязанности членов Товарищества

4.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

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

В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого

или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого или нежилого помещения.

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

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

4.1.9. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах. Порядок предоставления данных определяется Правлением Товарищества.

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

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

4.2. Член Товарищества обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.8. Выполнять положения Внутренних правил Товарищества собственников жилья.

4.2.9. Использовать жилое или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом.

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

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- 5.1.1. Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовых территорий.
- 5.1.2. Осуществлять предпринимательскую деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными Временным положением о кондоминиуме и настоящим Уставом, в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории.
- 5.1.3. Осуществлять полную или частичную реконструкцию жилого дома.
- 5.1.4. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ему в управление.
- 5.1.5. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.1.6. Получать в установленном Законом порядке земельные участки для возведения хозяйственных построек и их дальнейшего использования.
- 5.1.7. Сдавать в аренду отдельные объекты общей собственности по решению общего собрания членов Товарищества.
- 5.1.8. Распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.
- 5.1.9. Предоставлять услуги членам Товарищества.
- 5.1.10. Совершать иные действия, отвечающие предмету деятельности Товарищества.

5.2. Товарищество обязано:

- 5.2.1. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории.
- 5.2.2. Проводить техническую инвентаризацию жилого дома.
- 5.2.3. Выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производить их полную оплату.
- 5.2.4. Предоставлять услуги членам Товарищества по содержанию и ремонту принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений.
- 5.2.5. Определять размеры обязательных платежей, вносимых членами Товарищества.
- 5.2.6. Представлять интересы членов Товарищества в отношениях с другими гражданами и юридическими лицами по вопросам владения, пользования и распоряжения объектами общедолевой собственности Товарищества.
- 5.2.7. Обеспечивать своевременное поступление от членов Товарищества взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома.

8

5.2.8. Отчитываться на общем собрании членов Товарищества о деятельности организации в случае, если ей по договору поручения были переданы в управление объекты общей собственности членов Товарищества.

6. Управление недвижимым имуществом

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

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

6.2. Товарищество имеет и распоряжается следующими средствами:

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

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

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

6.3. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 15 числа каждого месяца и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества в соответствии с порядком, предусмотренном п.8.10 настоящего Устава.

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

До передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение другому лицу, член Товарищества должен, внести все регулярные и специальные платежи.

6.6 Член Товарищества или группа его членов вправе за свой счет вносить улучшения в объекты общей собственности членов Товарищества с соблюдением необходимых строительных, экологических, санитарных, противопожарных норм. При этом не должны нарушаться права других членов Товарищества

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

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

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

6.8. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств резервного и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10 % балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее, чем 75 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

Доходы от предпринимательской деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженностей Товарищества в случаях

10
невнесения членами Товарищества обязательных платежей либо в соответствии с утвержденной сметой расходов.

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

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

Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

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

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

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

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

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

6.13.1. Учет всех денежных поступлений и расходов.

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

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

- полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц,

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

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

6.13.4. Текущий баланс Товарищества.

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

7. Порядок осуществления эксплуатации, ремонта и реконструкции недвижимого имущества

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

7.2. Каждый член Товарищества должен за свой счет осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей жилого или нежилого помещения, за исключением тех частей, в

11

отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться Товариществом.

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

- 7.3.1. Отделку внутренних стен, потолков и полов.
- 7.3.2. Ремонт дверей, оконных рам.
- 7.3.3. Ремонт механического, электрического, пожарного оборудования.
- 7.3.4. Внутреннее благоустройство жилого или нежилого помещения.
- 7.3.5. Другие необходимые виды работ.

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

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

7.5. Каждый член Товарищества обязан возместить Товариществу и членам Товарищества вред, причиненный им объектам общей собственности членов Товарищества или отдельным жилым или нежилым помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения.

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

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

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

7.7. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми или нежилыми помещениями, может изменить часть стены или потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов в установленном Законом порядке с соблюдением требований п.7.6. настоящего Устава.

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

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

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

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:
- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

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

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

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

8.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества составляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 20 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

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

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

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

8.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более, чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания

членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, если Уставом не предусмотрено иное.

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Товарищества Правление Товарищества назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества, о чем членам Товарищества направляется дополнительная информация.

Вновь назначаемое общее собрание членов Товарищества созывается не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

8.7. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества.

8.8. Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

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

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

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

8.8.4. Выборы Председателя Правления и членов Правления Товарищества, в случае необходимости.

8.8.5. Утверждение бюджета, в случае необходимости.

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

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

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

8.11. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

8.11.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

8.11.2. Избрание членов Правления Товарищества;

8.11.3. Избрание ревизионной комиссии;

8.11.4. Об управлении объектами общей собственности, за исключением вопросов, переданных общим собранием Товарищества в компетенцию Правления Товарищества (управляющего);

8.11.5. Утверждение и изменение Внутренних правил Товарищества;

8.11.6. Утверждение годового отчета, баланса Товарищества, годового бюджета и сметы расходов;

8.11.7. Определение размеров регулярных и специальных взносов и платежей;

8.11.8. Принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой, пристройкой), ремонте недвижимого имущества или возведении хозяйственных построек и иных сооружений;

8.11.9. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества и/или Управляющему;

8.11.10. Определение ограничений на владение, пользование и распоряжение объектами общей собственности;

8.11.11. О передаче в пользование объектов общей собственности членам Товарищества либо третьим лицам;

8.11.12. О передаче решения части вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания, в компетенцию Правления Товарищества;

По вышеуказанным вопросам решения принимаются большинством в 3/4 от общего числа голосов членов Товарищества.

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

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

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

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

8.15. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее именуется - Правление). Правление 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 избирается общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 3-ех человек из числа членов Товарищества сроком не более, чем на два года.

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

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

8.17. В компетенцию Правления входит решение вопросов по управлению объектами общей собственности членов Товарищества, в том числе:

8.17.1. Составление годового бюджета Товарищества и отчета о его исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;

8.17.2. Осуществление контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных взносов и платежей;

8.17.3. Использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;

15

8.17.4. Взимание дополнительных сборов в размерах и способом, наиболее целесообразным по мнению Правления для ликвидации последствий чрезвычайной ситуации при условии распределения всех казанных дополнительных сборов между членами Товарищества пропорционально общей площади жилых или нежилых помещений, находящихся в собственности члена Товарищества.

8.17.5. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом, и осуществление контроля за ее деятельностью.

8.17.6. Организация ведения делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;

8.17.7. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества.

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

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

Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением каждому члену Товарищества в соответствии с п. 4.1.9 настоящего Устава.

8.19. Правление из своего состава избирает Председателя Правления. Председатель Правления является Председателем Товарищества (далее именуется - Председатель).

Председатель может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

8.20. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

8.21. Председатель без доверенности действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы, совершает, в пределах своей компетенции, сделки и распоряжается денежными средствами Товарищества (только после утверждения годового бюджета Товарищества и в установленных им пределах).

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

8.23. Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем и являются правомочными, если на них присутствуют все члены Правления.

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

8.24. Правление может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения последних функций, возложенных на Правление.

Функции, возлагаемые Правлением на управляющего, определяются в контракте.

8.25. При найме управляющего к нему переходят полномочия Председателя, указанные в п.п. 8.20., 8.21.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение или в

в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть оказана в порядке, установленном законодательством.

8.27. Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества собирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества или их представителей, либо приглашает внешнего аудитора.

Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет хозяйственную деятельность Товарищества.

Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов Товарищества не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

9. Ликвидация Товарищества

9.1. Член Товарищества не вправе потребовать ликвидации Товарищества.

9.2. Товарищество может быть ликвидировано только в следующих случаях:

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

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

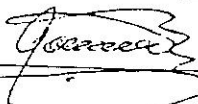
9.2.3. По решению суда.

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

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

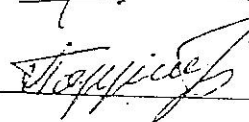
ВСЕГО 63 ПОДПИСИ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

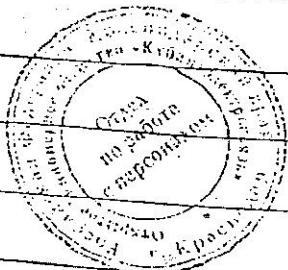


С. Р. БАШКИРОВ

СЕКРЕТАРЬ



Н. И. ПАРФЕНОВ

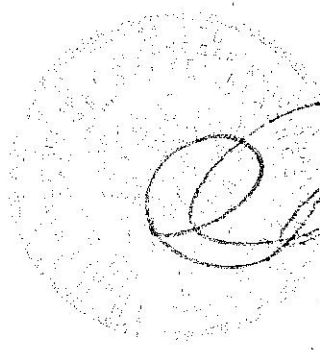


... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

11.1.172
500000.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"АВТОСЕРВИС" (ООО "АВТОСЕРВИС")