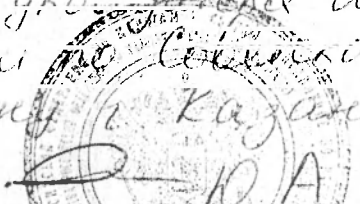


ЗАРЕГИСТРИРОВАН:

ИМНС РФ по Советскому
району г. Казани
Свидетельство о регистрации
№ _____

« _____ » _____ 02г.
(подпись, печать)

Зам. Руководителя ИМНС
России по Советскому
району г. Казани РТ

Ю. А. Салмин

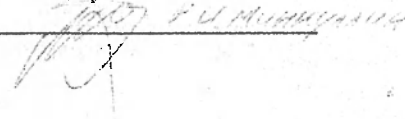
УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием домоладальцев,
проживающих по адресу
г. Казань, ул. 2я Азинская, д. 1

Протокол № 1

от 24.05.2002 г.

Председатель собрания:



УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«МАЯК»

КОПИЯ
ВЕРНА

ОГРН 1021603617067
Оригинал хранится
в ИМНС России
по Советскому району
г. Казани РТ

г. Казань 2002г.

РАЗДЕЛ 1.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организация товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «Маяк» именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также с законодательными актами Республики Татарстан и Уставом Товарищества.

1.2. Юридический статус.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации имеет расчетный и иные счета в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием, другие реквизиты. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.3. Цель деятельности Товарищества.

Целью деятельности Товарищества является согласование порядка реализации прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

1.4. Предмет деятельности Товарищества.

Предметом деятельности Товарищества являются:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;
- защита прав и законных интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

1.5. Ответственность по обязательствам.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.6. Изменения и дополнения.

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

1.7. Полное наименование Товарищества.

Товарищество собственников жилья

« Маяк ».

1.8. Место нахождения Товарищества.

Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул.2я Азинская, дом № 1

1.9. Полное наименование и юридический адрес застройщика.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотека – Жилстрой», г. Казань ул. Ш. Усманова, 31 «А»

РАЗДЕЛ 2.

СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Собственность членов Товарищества.

Члены Товарищества владеют на праве частной, государственной или иной формы собственности жилыми (квартирами, комнатами) и (или) нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь сособственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (общего имущества).

2.2. Объекты общей собственности членов Товарищества.

К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и (или) нежилых помещений жилого дома;
- крыши, чердаки, технические этажи, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и (или) нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и (или) нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;
- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи. Вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из здания;
- лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы;

- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения (детская площадка) элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

2.3. Управление объектами общей собственности.

Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

2.4. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия 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 участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения.

2.5. Ограничения по использованию помещений в кондоминиуме и объектов общего пользования.

2.5.1. Жилое помещение не может использоваться в целях, несоответствующих целям проживания: под мотель, гостиницу, офис, склад и др.

2.5.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению.

Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

3.1. Члены Товарищества.

Членами Товарищества являются домовладельцы — собственники помещений в кондоминиуме. По решению собственников государственного и муниципального имущества в кондоминиуме членами Товарищества могут быть юридические лица — государственные и (или) муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3.2. Возникновение членства в Товариществе.

Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

3.3. Несовершеннолетние и недееспособные члены Товарищества.

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

3.4. Членство в Товариществе нескольких собственников помещений.

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

3.5. Прекращение членства.

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

3.6.

При реорганизации юридического лица — члена товарищества либо смерти гражданина — члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

В случае смерти гражданина — собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

Член товарищества в праве с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжения этим имуществом.

РАЗДЕЛ 4.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью, участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 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;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих домовладельцам на праве собственности нежилых помещениях в установленном порядке;

- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества

4.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положения Внутренних правил Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и (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;
- содержать находящиеся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласия с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
- обеспечить доступ к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества домовладельцем лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу

РАЗДЕЛ 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, находящегося в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;
- организовать 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 по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты и капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные действующим законодательством и Уставом Товарищества, цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры взносов и иных платежей для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
- продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством и соответствующие целям деятельности Товарищества;

5.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество имеет право:

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме; предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества юридическим либо физическим лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со спосом 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 в интересах товарищества;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать, иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества

5.3. Товарищество обязано:

- обеспечить исполнение членами Товарищества Устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управлений по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, санитарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории;

- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком на коммунальные услуги и, представлять интересы домовладельцев при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- в случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

РАЗДЕЛ 6.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик имеет право:

- сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку, на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме на период до трех (3) лет со дня даты регистрации;
- иметь доступ к недвижимости и элементам совместного пользования, когда это обусловлено необходимостью завершения строительства;
- содержать офис для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в собственности застройщика;
- продать или сдать в аренду (в наем) любое помещение, находящееся в собственности застройщика, без принятия или одобрения общим собранием Товарищества или любым другим собственником помещений в кондоминиуме, а также содержать офисы по продаже и управлению недвижимостью в помещениях, находящихся в собственности застройщика;
- сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с суммой долей участия, закрепленных за застройщиком;
- никакие изменения и дополнения к вышеуказанным пунктам данной статьи не могут быть внесены без предварительного письменного согласия застройщика.

6.2. Застройщик обязан:

- не вносить после регистрации Товарищества изменений и дополнений в настоящий Устав;
- оплачивать свою долю в общих расходах по содержанию недвижимости пропорционально сумме долей участия, закрепленных за застройщиком;
- предоставить здание без материальных дефектов и в полном соответствии с описаниями, включенными в предложение по продаже и другие документы, представленные застройщиком покупателю;
- в течение двух (2) лет после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет любые дефекты или недостатки в конструктивных элементах здания, элементах электросети или механики, не вызванные действиями других собственников помещений в кондоминиуме.

6.3. Передача недвижимости в управление Товарищества.

После перехода большинства голосов в делах Товарищества от застройщика к другим собственникам помещений в кондоминиуме, но не позднее двух лет с момента регистрации Товарищества, застройщик передает недвижимое имущество в управление Товарищества. С этого момента застройщик более не управляет финансовыми делами и имуществом Товарищества.

6.4. Ответственность застройщика.

Ни Товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает Товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

РАЗДЕЛ 7.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

Органом контроля за деятельностью Товарищества является, ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

7.1. Общее собрание.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально его доле участия, установленной в соответствии с пунктом 2.5 Устава Товарищества. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

7.2. Уведомление о проведении общего собрания.

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

7.11. Исключение из состава Правления.

Любой член Правления Товарищества может быть исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовали более 50% членов Товарищества

7.12. Ответственность Правления.

Члены Правления Товарищества несут ответственность перед собственниками жилых и (или) нежилых помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества.

7.13. Обязанности Правления.

В обязанности Правления Товарищества входят:

- составление годового бюджета Товарищества и отчета о его выполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию членов Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества бюджетом, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;
- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- представительство Товарищества;
- услуги по управлению недвижимым имуществом, а также выбор кандидатуры;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

7.14. Заседания Правления.

Заседания Правления проводятся не реже одного раза в два месяца и созываются его председателем. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления Товарищества принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Правления.

7.15. Специальные заседания.

Специальные заседания Правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично и в котором указывается место и тема повестки дня заседания. Специальные заседания могут созываться аналогичным образом и по аналогичному уведомлению по письменной просьбе не менее двух членов Правления.

7.16. Ревизионная комиссия (ревизор).

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

7.17. Обязанности ревизионной комиссии (ревизора).

Ревизионная комиссия Товарищества (ревизор):

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

РАЗДЕЛ 8. ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

8.1. Назначение.

Должностными лицами в Товариществе являются председатель Правления и заместитель председателя. Председатель и заместитель председателя Правления избираются Правлением из своего состава на два года. Правление может назначить казначея, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения. Совмещение должностей одним и тем же лицом разрешается, за исключением одновременного пребывания на посту председателя и заместителя председателя.

8.2. Председатель Правления.

Председатель Правления действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

Председатель Правления может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

8.3. Казначей.

Казначей несет ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учета и отчетности, за сохранность денежных средств и ценных бумаг.

РАЗДЕЛ 9. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Виды хозяйственной деятельности.

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с настоящим Уставом.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонта недвижимого имущества в Товариществе;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.

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

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

7.3. Перенос даты общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на нем членов Товарищества может быть перенесено на любой срок.

Дополнительного извещения членов Товарищества о дате и повестке дня общего собрания членов Товарищества в подобном случае не требуется.

7.4. Кворум.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев - собственников помещений в кондоминиуме.

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

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем члены Товарищества.

7.5. Порядок проведения общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия всех вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

7.6. Ограничение права голоса.

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

7.7. Исключительная компетенция общего собрания.

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

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам либо 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 направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

По вышеперечисленным вопросам решения принимаются большинством в 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества.

По следующим вопросам решения принимаются простым большинством голосов (более 50%) присутствующих членов Товарищества:

- определение ограничений на использование общего имущества;
- избрание членов Правления Товарищества и ревизионной комиссии;
- утверждение годового отчета и годового бюджета Товарищества;
- определение размеров обязательных взносов и платежей;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- рассмотрение жалоб на правление и комиссии Товарищества;
- создание специальных комиссий для решения спорных вопросов;
- принятие и изменение Правил внутреннего распорядка Товарищества собственников жилья;
- определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

7.8. Тайное голосование.

Решение может быть принято путем тайного голосования среди членов Товарищества.

7.9. Протокол общего собрания.

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 деятельности Товарищества.

7.10. Правление Товарищества.

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 Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества сроком не более чем на два года.

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, за исключением случая, предусмотренного статьей 51 Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества

9.2. Доходы от хозяйственной деятельности.

Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

РАЗДЕЛ 10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УЧЕТА

10.1. Средства Товарищества.

Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности.

Средства Товарищества состоят из:
вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества,
доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества,
дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством,
прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

10.2. Распоряжение свободными средствами.

По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (резервный фонд, фонд накопления), расходующиеся на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

10.3. Вступительный взнос.

Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с члена Товарищества определяется общим собранием товарищества.

10.4. Регулярные платежи.

Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

10.5. Отчисления в специальные фонды.

Специальные фонды создаются в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов Товарищества.

Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения.

Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные нормативами сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов Товарищества при согласии, подтвержденном 50% от общего количества голосов членов Товарищества.

10.6. Обязательность платежей.

Обязательность внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказать от внесения обязательных платежей в силу неиспользования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отката от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае, если член Товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу вследствие продажи, дарения, завешания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

10.7. Финансовый год Товарищества.

Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

10.8. Страхование.

Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме и имущества Товарищества утверждаются - общим собранием членов Товарищества.

Правление Товарищества принимает к исполнению и осуществляет страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества.

11. 9. Восстановление общей собственности при ее разрушении.

При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального 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 стоимости, на момент, непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть, принято общим собранием членов Товарищества не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

11.2. Обязательства Товарищества перед кредиторами:
Должители Товарищества имеют право требовать от Товарищества исполнения обязательств по отношению к ним, включая следующие:
11.2.1. Увеличить в письменной форме кредитора с факта, существенно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на финансовое состояние Товарищества;
11.2.2. Внести в письменной форме о задолженности должника-члена Товарищества в отношении Товарищества по общим расходам или о любых начислениях Товарищества выдать задолженности, подлежащих по общим расходам через обращение на не-вида-дальше, являющуюся предметом ипотеки;
11.2.3. Не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора;
11.2.4. Не предпринимать определенных действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения залога, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидации и реорганизацию Товарищества а также залога или в случае прав на будущие доходы или иные поступления Товарищества.

11.3. Предоставление кредитору финансовой документации Товарищества.
Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право финансовую документацию Товарищества. По запросу кредитора Товарищество обязано предоставить копию финансовой отчетности.

РАЗДЕЛ 12.
РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества.
Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые определены в законодательстве.

12.2. Основания для ликвидации Товарищества.
Товарищество ликвидируется в установленном гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения недвижимого имущества в кондоминиуме, при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого недвижимого имущества в жилищной сфере.

пронумеровано и скреплено
печатью
5 (Пять)
листов
«08» августа 2002г.

12.3. Распределение имущества при ликвидации Товарищества.
При ликвидации Товарищества не подлежит разделу имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и кредитными организациями Товарищества в порядке, установленном общим собранием Товарищества; иными, распределяется между членами Товарищества.

РАЗДЕЛ 13. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ

13.1. Два или более Товарищества могут создавать объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений Федерального закона "О товариществах собственников жилья". Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

13.2. Товарищества могут передать по договору объединения, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в Уставах товариществ.

РАЗДЕЛ 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и (или) его членов. С точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Федерального закона Российской Федерации от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

Сделано в г. Москва 2010 года
20.06.2010
О.А. Сидорова