

УТВЕРЖДЕНО

Решением внеочередного

Общего собрания учредителей

Общества с ограниченной

ответственностью «ИСК «Викинг»

от 20.12.2004г.

Протокол № 5

Председатель собрания

В.В. Ершов

Секретарь собрания

В.А. Бзаев



УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Комфорт»

Ленинградская область

г. Всеволожск

2004 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Комфорт», в дальнейшем именуемое «Товарищество», является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом.
- 1.2. Товарищество создано на основании решения внеочередного общего собрания учредителей ООО «ИСК «Викинг»
- 1.3. Наименование Товарищества.
Полное наименование на русском языке:
Товарищество собственников жилья «Комфорт».
Сокращенное наименование на русском языке:
ТСЖ «Комфорт».
- 1.4. Место нахождения Товарищества:
Россия, 188 643, Ленинградская область, город Всеволожск, ул. Советская, дом 34.
- 1.5. Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом Российской Федерации «О товариществах собственников жилья», другими правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, настоящим Уставом.
- 1.6. Учредителем Товарищества (именуемым также «Застройщик») является:
Общество с ограниченной ответственностью «ИСК «Викинг» являющееся юридическим лицом Российской Федерации, зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга № 168181 от 04.12.2001, ОГРН 1027804849115, место нахождения: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, дом 8.
С момента создания Товарищества Застройщик является единственным членом Товарищества до момента принятия соответствующего решения о приеме в члены Товарищества новых лиц.
Членами Товарищества являются лица, поименованные в Списке членов Товарищества, обязанности по ведению и хранению которого лежат на Правлении Товарищества.
- 1.7. Доля участия члена Товарищества - доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме, которая пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если в соответствии со статьями 9,22 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» не установлено иное.
Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

2. ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Целями Товарищества являются:
 - 1) согласование порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;
 - 2) осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределение между домовладельцами

- недвижимости в кондоминиуме, распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- 3) обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.
- 2.2. Задачами Товарищества являются:
- 1) управление многоквартирным домом, расположенный по адресу: Россия, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Советская, дом 34 (далее - «многоквартирный дом»);
 - 2) обеспечение сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан;
 - 3) обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;
 - 4) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества путем организации обслуживания, текущего ремонта, охраны, страхования имущества, находящегося в общей собственности членов Товарищества;
 - 5) обеспечение развития недвижимости путем строительства, реконструкции, капитального ремонта;
 - 6) обеспечение домовладельцев работами и услугами путем использования услуг сторонних организаций или оказания услуг собственными силами;
 - 7) обеспечение выполнения домовладельцами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания объектов общего пользования Товарищества;
 - 8) представление и защита прав и законных интересов домовладельцев в области содержания и эксплуатации принадлежащих им помещений и общего имущества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судах и других инстанциях.
- 2.3. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между членами Товарищества.
- 2.4. Для достижения целей и задач, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 1) управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
 - 3) сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества;
 - 4) ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума;
 - 5) полный комплекс строительных, строительно-монтажных, изыскательских, ремонтных и ремонтно-реставрационных работ, включая проектирование, реконструкцию и техперевооружение, проектные работы по восстановлению зданий и сооружений, входящих в состав кондоминиума.
- 2.5. Товарищество должно иметь соответствующее специальное разрешение (лицензию) на соответствующие виды деятельности, если законом эти виды деятельности отнесены к перечню лицензируемых.

3. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Товарищество имеет в собственности обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и

- осуществлять права, нести обязанности, необходимые для осуществления уставных целей и задач, может выступать истцом и ответчиком в суде, арбитражном или третейском судах.
- 3.2. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в рублях и иностранной валюте в банках, печать со своим наименованием и указанием организационно -правовой формы на русском языке, иные реквизиты.
- 3.3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
- 3.4. Товарищество не несет ответственности по обязательствам государства, равно как и государство не отвечает по обязательствам Товарищества.
- 3.5. Товарищество имеет право:
- 1) 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 Российской Федерации;
 - 2) организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;
 - 3) определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и настоящим Уставом цели;
 - 4) устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого члена Товарищества в соответствии с его долей участия;
 - 5) выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;
 - 6) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 - 7) иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
 - 8) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;
 - 9) продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фондов Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 3.6. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:
- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
 - 5) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.
- 3.7. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с

целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

3.8. Товарищество вправе учреждать хозяйственные общества и товарищества и иные хозяйственные организации. В интересах достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество может создавать некоммерческие организации и вступать в ассоциации и союзы, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.9. Товарищество вправе совершать иные действия по реализации уставных целей и задач, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.10. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований законодательных и правовых актов Российской Федерации, а также настоящего Устава;
- 2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 3) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;
- 5) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;
- 6) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- 7) в случаях, предусмотренных законодательством, а также по поручению члена (членов) Товарищества, которое оформляется в виде доверенности, выданной членом (членами) Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

3.11. Товарищество может по решению Общего собрания членов создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Филиал и представительство некоммерческой организации не являются юридическими лицами, наделяются имуществом Товарищества и действуют на основании положения, утверждаемого Общим собранием членов. Имущество филиала или представительства учитывается на отдельном балансе и на балансе Товарищества.

Руководители филиала и представительства назначаются Председателем Правления Товарищества и действуют на основании доверенности, выданной Товариществом.

Прекращение деятельности филиалов и представительств происходит по решению Общего собрания членов Товарищества.

4. ИМУЩЕСТВО И ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества;

- 3) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- 4) прочих, не запрещенных законом поступлений.
- 4.3. Товарищество осуществляет согласно действующему законодательству владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом в соответствии с целями и задачами Товарищества и назначением имущества.
- 4.4. Товарищество может совершать в отношении находящегося в его собственности или на ином вещном праве имущества любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу.
- 4.5. Финансовый год Товарищества совпадает с календарным.
- 4.6. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.
- 4.7. Товарищество учитывает на отдельном балансе имущество в жилищной сфере (жилой дом вместе с инженерными сетями, оборудованием и иными объектами, включая придомовую территорию), переданное ему в установленном порядке в соответствии с передаточным актом и иными правоустанавливающими документами.
- 4.8. По решению Общего собрания членов Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.
- 4.9. В случае неисполнения домовладельцем своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.
- Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.
- 4.10. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом или Уставом Товарищества.
- 4.11. По решению Общего собрания членов Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

- 5.1. Членами Товарищества могут быть признающие настоящий Устав, принятые в члены в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме, расположенном по адресу, указанному в п.2.2.1. настоящего Устава.
- 5.2. Прием в члены Товарищества производится Правлением Товарищества.
- Прием в члены Товарищества физических лиц производится на основании письменного заявления. Прием в члены Товарищества юридических лиц, производится на основании письменного оформленного решения органа юридического лица, уполномоченного принимать такие решения.
- 5.3. Письменное заявление (решение) лица с ходатайством о приеме в Товарищество

подается в Правление. Председатель Правления обязан в срок не более 1 (одного) месяца с момента получения такого заявления (решения) собрать заседание Правления Товарищества, в повестку дня которого включается данный вопрос.

5.4. Юридические лица, являющиеся членами Товарищества, действуют в лице своих законных или уполномоченных представителей.

5.5. Член Товарищества имеет право:

- 1) участвовать лично или через своего представителя в деятельности Товарищества в порядке, предусмотренных настоящим Уставом;
- 2) избирать и быть избранным в органы Товарищества;
- 3) вносить предложения по вопросам, касающимся деятельности Товарищества, а также его должностных лиц;
- 4) по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в пределах ограничений, устанавливаемых законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества, не противоречащие законам и иным правовым актам Российской Федерации, в том числе дарить, передавать по наследству, продавать, передавать в управление другим лицам, сдавать в аренду, в безвозмездное пользование, а также совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству;
- 5) с учетом требований Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом;
- 6) осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- 7) ежеквартально по требованию получать бесплатно информацию о состоянии лицевого счета; один раз в год по требованию получать бесплатно справку, заверенную печатью, о состоянии лицевого счета;
- 8) на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных членом Товарищества в связи с предотвращением ими нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
- 9) требовать возмещения от Товарищества стоимости выполненных за свой счёт работ по содержанию объектов общей собственности членов Товарищества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Товариществом своих обязательств;
- 10) передавать, в установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом третьим лицам, жилые и(или) нежилые помещения. Факт передачи членом Товарищества принадлежащих ему помещений третьим лицам по любым основаниям, не снимает с него ответственности, как за бремя содержания передаваемых помещений, так и за возмещение ущерба нанесенного членам Товарищества этими лицами;
- 11) производить любые изменения и усовершенствования в принадлежащих ему на праве собственности жилых и(или) нежилых помещениях, если они не влияют на состояние общей собственности других членов Товарищества по согласованию с Товариществом;
- 12) получать информацию о деятельности Товарищества в установленном настоящим Уставом порядке;
- 13) по своему усмотрению выходить из Товарищества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 14) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом или решениями Общего собрания членов Товарищества не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу.

- 5.6. Член Товарищества обязан:
- 1) соблюдать настоящий Устав;
 - 2) содействовать осуществлению целей и задач Товарищества;
 - 3) своевременно и в полном объеме выполнять принятые на себя обязательства;
 - 4) не наносить ущерб Товариществу в любой форме;
 - 5) не разглашать конфиденциальную информацию, которую члены Товарищества получают в ходе работы, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством;
 - 6) своевременно и в полном размере уплачивать установленные платежи, сборы и взносы;
 - 7) исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом.

5.7. Член Товарищества, подготавливая предложение о продаже помещения в кондоминиуме, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, обязан предоставить документы со следующими сведениями:

- 1) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- 2) сведения о залоге помещений;
- 3) сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;
- 4) данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- 5) сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение 2 (двух) предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав Товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

5.8. Член Товарищества обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

Член Товарищества обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

При нанесении членом Товарищества лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат члена Товарищества на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

5.9. Член Товарищества обязан нести в порядке, установленном законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Не использование принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

5.10. Член Товарищества несет ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих ему помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность внесения

отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

- 5.11. Общие размеры обязательных платежей и сборов на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются Общим собранием членов Товарищества на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

Размер обязательных платежей каждого члена Товарищества на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).

- 5.12. Размер вступительных взносов устанавливается решением Общего собрания членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества может принять решение о том, что при приеме лиц в члены Товарищества вступительные взносы не уплачиваются.

- 5.13. Обязательные платежи, сборы и взносы вносятся в кассу Товарищества или перечисляются на счета Товарищества в сроки, установленные решением Общего собрания членов товарищества.

- 5.14. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

- 1) выхода по письменному заявлению физического лица члена Товарищества, или на основании письменно оформленного решения органа юридического лица - члена Товарищества, уполномоченного принимать такие решения;
- 2) исключения по решению Общего собрания членов Товарищества;
- 3) смерти физического лица или ликвидации юридического лица, являющихся членами Товарищества;
- 4) прекращения права собственности лица на помещение(я) в кондоминиуме.

- 5.15. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) могут вступить в члены Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, после возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

- 5.16. Член Товарищества может быть исключен из него за соблюдение положений настоящего Устава по решению Общего собрания членов Товарищества.

В случае двукратного нарушения в течение полугода членом Товарищества положений настоящего Устава, Правление вправе созвать Общее собрание членов Товарищества, включив в повестку дня вопрос об исключении нарушителя из членов Товарищества.

Лицо, исключенное из членов Товарищества, уведомляется Правлением о принятом решении, по адресу, указанному в Списке членов Товарищества.

- 5.17. В случае выхода из Товарищества по собственному желанию лицо считается выбывшим с даты представления Правлению соответствующего заявления (решения).

В случае исключения из Товарищества, лицо считается исключенным с даты принятия такого решения.

В случае смерти физического лица или ликвидации юридического лица, являющихся членами Товарищества, лицо считается выбывшим с даты соответствующего события.

В случае прекращения права собственности на помещение(я) в кондоминиуме лицо прекращает членство в Товариществе одновременно с прекращением права собственности.

- 5.18. Состав членов Товарищества отображается в Списке членов Товарищества, обязанности по ведению и хранению которого лежат на Правлении Товарищества.

Список членов Товарищества должен содержать информацию в объеме, установленном Правлением Товарищества.

Изменения в Список членов Товарищества вносятся:

- 1) при приеме лица в члены Товарищества - на основании соответствующего протокола Правления Товарищества;
- 2) при исключении лица из членов Товарищества - на основании соответствующего протокола Общего собрания членов Товарищества;
- 3) при выходе лица из членов Товарищества по собственному желанию - на основании письменного заявления (решения) лица;
- 4) в случае смерти физического лица или ликвидации юридического лица - на основании документа подтверждающего соответствующий факт.

Изменения вносятся в Список членов в срок не более 3 (трех) дней с момента получения Правлением соответствующего документа.

- 5.19. Любой член Товарищества имеет право сделать запрос в письменной форме по любому вопросу, касающемуся деятельности Товарищества.
В течение не более 10 (десяти) дней с момента поступления запроса Председатель Правления обязан дать письменный ответ на него.

6. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

- 6.1. Управление Товариществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 6.2. Товарищество самостоятельно определяет структуру органов управления и порядок их финансирования, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Органами управления Товарищества являются:
- 1) Общее собрание членов Товарищества;
 - 2) Правление Товарищества.
- 6.4. Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий (далее - «Заинтересованные лица»), в том числе сделок, с другими организациями или гражданами, признаются руководитель (заместитель руководителя) Товарищества, а также лица входящие в состав органов управления или органов надзора за деятельностью Товарищества, если указанные Заинтересованные лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками товаров (услуг) для Товарищества, крупными потребителями товаров (услуг), производимых Товариществом, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано Товариществом, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом Товарищества.
- 6.5. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества и не использовать возможности Товарищества или допускать их использования в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

В случае если Заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного Заинтересованного лица и Товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки:

- 1) Заинтересованное лицо обязано сообщить о своей заинтересованности органу управления или органу надзора за деятельностью Товарищества до момента принятия решения о заключении сделки;
- 2) сделка должна быть одобрена органом управления или органом надзора за

деятельностью Товарищества.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества (далее - «Собрание»).

7.2. Годовое Собрание проводится не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

7.3. Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе:

- 1) Правления Товарищества,
- 2) членов Товарищества, обладающих 10 (десятью) и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;
- 3) Застройщик (до момента передачи прав собственности на все помещения в кондоминиуме Другим домовладельцам).

Внеочередное Собрание может быть созвано по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества или органа местного самоуправления.

7.4. Ответственность за созыв и проведение Собрания лежит на Председателе Товарищества.

Члены Товарищества должны быть уведомлены о дате, времени, месте и повестке дня. Собрания не менее чем за 10 (десять) дней до начала его работы любым способом, при необходимости позволяющим подтвердить факт уведомления, по адресу, указанному в Списке членов Товарищества,

В случае неисполнения Председателем Правления своих функций по созыву Собрания обязанности по организации Собрания возлагаются на инициатора созыва.

7.5. Повестка дня Собрания формируется из вопросов, предложенных:

- 1) Правлением Товарищества;
- 2) любым из членов Товарищества;
- 3) Ревизионной комиссией (Ревизором) Товарищества.

7.6. Любой из членов Товарищества может направить одного либо нескольких представителей, наделив его (их) всеми полномочиями путем выдачи доверенности на участие в Собрании.

7.7. Собрание Товарищества ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Собрание ведет один из членов Правления, по решению Правления.

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

7.8. Основная функция Собрания Товарищества - обеспечение соблюдения Товариществом целей, в интересах которых оно было создано.

К компетенции Собрания относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) и прекращение их полномочий, в том числе досрочное;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 11) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и Ревизионную комиссию (Ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.
- 15) исключение из членов Товарищества;
- 16) участие в других организациях;
- 17) решение о передаче по договору части или всех функций по управлению кондоминиумом уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации (управляющему).

Вопросы 1)-14) относятся к исключительной компетенции Собрания Товарищества.

- 7.9. Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

Собрание вправе решать иные вопросы, отнесенные к его компетенции действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом.

- 7.10. Собрание считается правомочным в случае, если на нем присутствуют члены Товарищества (их представители), владеющие более чем половиной от общего числа голосов членов Товарищества.
- 7.11. Члены Товарищества на Собрании обладают количеством голосов из расчета «10 квадратных метров площади помещений члена Товарищества - 1 голос». При подсчете числа голосов члена Товарищества остаток до 5 квадратных метров не учитывается, а остаток 5 и более квадратных метров дает дополнительно 1 голос.
- 7.12. Решения по вопросам 2) — 6) исключительной компетенции Собрания, принимаются не менее чем 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на Собрании членов Товарищества (их представителей).

- 7.13. Председатель Правления Товарищества организует ведение протоколов Собрания. Протоколы предоставляются членам и должностным лицам Товарищества по их требованию, а также другим лицам по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. По их требованию выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.
- 7.14. По решению Правления Товарищества вопросы компетенции Собрания, не требующие при решении большинства 2/3 голосов, могут решаться путем проведения заочного голосования. При заочном голосовании члены Товарищества не менее чем за 10 (десять) дней уведомляются о дате и повестки дня Собрания, проводимого путем заочного голосования. Правлением составляется текст решений по вопросам повестки дня и опросный лист к каждому вопросу повестки дня. Члены Товарищества собственноручно вносят в опросные листы свое мнение («ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ») по каждому вопросу повестки дня. На основании опросных листов Правление составляет протокол с итогами голосования и принятыми решениями.

8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Коллегиальным исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества.

8.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Собранием на 2 (два) года. Количество членов правления определяется решением Собрания. При создании Товарищества Правление избирается Застройщиком. Право голоса Застройщика в Товариществе имеет следующие ограничения:

- после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме Застройщика, как минимум 30 процентов членов Правления Товарищества должны быть избраны путем голосования домовладельцев, являющихся членами Товарищества;

- после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме Застройщика, как минимум 40 процентов членов Правления Товарищества должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев, являющихся членами Товарищества;

- после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме Застройщика, или через 2 года с момента регистрации Товарищества все члены Правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев, являющихся членами Товарищества, без участия Застройщика.

Выборы членов правления должны проводиться на общем собрании товарищества не позднее 60 дней после события, обусловившего необходимость таких выборов.

8.3. Правление подотчетно Собранию Товарищества.

8.4. Правление Товарищества проводит свои заседания по мере необходимости, но не реже 1 (одного) раза в полгода.

8.5. Заседание Правления может быть созвано:

- 1) по инициативе Председателя или любого из членов Правления;
- 2) по инициативе любого из членов Товарищества;
- 3) по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

8.6. Ответственность по созыву и проведению заседаний Правления лежит на Председателе Правления Товарищества.

Председатель Правления обязан уведомить членов Правления о времени, дате, месте и повестке дня заседания Совета не менее чем за 5 (пять) дней до начала его работы, по адресам, Указанным в Списке членов Товарищества.

8.7. Повестка дня заседания правления формируется из вопросов, предложенных:

- 1) Правлением Товарищества;
- 2) Собранием Товарищества;
- 3) любым из членов Товарищества;
- 4) любым из членов Правления;
- 5) Ревизионной комиссией (Ревизором) Товарищества.

8.8. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности

Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания Товарищества.

8.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

8.10. В обязанности Правления входит:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных

- обязательных платежей и взносов;
- 3) составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение Собранию;
 - 4) заключение договоров от имени Товарищества;
 - 5) представительство Товарищества;
 - 6) управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
 - 7) наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
 - 8) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - 9) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
 - 10) созыв и организация проведения Собрания;
 - 11) избрание Председателя Правления и прекращение его полномочий, в том числе досрочное;
 - 12) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества и действующего законодательства Российской Федерации.

8.11. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства (50%) членов Правления.

8.12. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании.

8.13. Председатель Правления Товарищества организует ведение протоколов заседаний Правления. Протоколы предоставляются членам и должностным лицам Товарищества по их требованию, а также другим лицам по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. По их требованию выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.

8.14. Председатель Правления избирается Правлением Товарищества на срок 2 (два) года из числа членов Правления.

В случае неудовлетворительной работы Председателя Правления допускается его досрочное переизбрание.

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

Председатель Правления:

- 1) действует от имени Товарищества без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или Собранием;
- 2) разрабатывает и выносит на утверждение Собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате их труда.
- 3) выдает и отзывает доверенности;
- 4) открывает и закрывает в банках расчетные и иные счета;
- 5) издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников Товарищества;
- 6) организует работу Собрания и Правления Товарищества, проводит их заседания;
- 7) контролирует выполнение решений Собрания и Правления Товарищества;
- 8) осуществляет иные полномочия на основании и в соответствии с решениями Собрания и Правления, настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации,

8.16. В случае отсутствия Председателя Правления его функции выполняет лицо, назначенное приказом Председателя Правления, а в случае отсутствия такого приказа - решения Правления Товарищества.

8.17. В случае необходимости, для помощи Председателю Правления в организации

деятельности Товарищества, Председатель Правления назначает и освобождает от должности Управдома Товарищества.

Управдом Товарищества исполняет поручения и распоряжения Председателя Правления на основании его приказов и соответствующих доверенностей.

9. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Контрольным органом Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

9.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается Собранием Товарищества сроком на 2 (два) года.

Члены Правления и другие, материально ответственные работники не могут быть членами Ревизионной комиссии (Ревизором).

9.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- 2) представляет Собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед Собранием о своей деятельности.

9.4. Внеочередные проверки осуществляются Ревизионной комиссией (Ревизором):

- 1) по собственной инициативе;
- 2) по поручению Собрания Товарищества;
- 3) по требованию более чем 50 (пятидесяти) % членов Товарищества.

9.5. При возникновении угрозы интересам Товарищества Ревизионная комиссия (Ревизор) обязана потребовать проведения внеочередного заседания Правления и (или) Собрания Товарищества.

9.6. Вопрос о привлечении к проверкам хозяйственной и финансовой деятельности Товарищества независимых аудиторов и аудиторских организаций относится к компетенции Собрания Товарищества.

9.7. Заседания Ревизионной комиссии по собственной инициативе проводятся не реже 1 (одного) раза в год.

9.8. Заседание Ревизионной комиссии считается правомочным в случае присутствия на заседании более половины членов Ревизионной комиссии.

9.9. Решения на заседании Ревизионной комиссии принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании.

9.10. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

Председатель Ревизионной комиссии избирается сроком на 2 (два) года из числа членов Ревизионной комиссии.

9.11. Председатель Ревизионной комиссии:

- 1) организует и проводит заседания Ревизионной комиссии;
- 2) организует ведение и хранение протоколов заседаний Ревизионной комиссии.

9.12. Председатель Ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества организует ведение протоколов заседаний Ревизионной комиссии (актов Ревизора). Протоколы (акты) предоставляются членам и должностным лицам Товарищества по их требованию, а также другим лицам по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. По их требованию выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.

10. ТРУДОВОЙ КОЛЛЕКТИВ

- 10.1. Трудовой коллектив Товарищества составляют все граждане, участвующие своим трудом в его деятельности, на основании трудового договора (контракта).
- 10.2. Условия оплаты труда, режим работы и отдыха работающих в Товариществе граждан, их социальное обеспечение, социальное страхование регулируются трудовыми договорами (контрактами) и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.3. Товарищество обеспечивает безопасные условия труда, меры социальной защиты обязательное медицинское и социальное страхование и социальное обеспечение работников в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.4. Работники Товарищества (кроме Председателя Правления) принимаются на работу Председателем Правления. С Председателем Правления контракт заключает уполномоченный представитель Правления.
- 10.5. Компетенция должностных лиц определяется соответствующими должностными инструкциями и контрактами.
- 10.6. Должностные лица Товарищества освобождаются от занимаемой должности в порядке, предусмотренном трудовым законодательством и заключенными с ними трудовыми контрактами.
- 10.7. Товарищество обеспечивает хранение информации о личном составе работников и при ликвидации Товарищества сдает документы на государственное хранение в установленном закон порядке.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ

- 11.1. Реорганизация (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) и ликвидация Товарищества производятся в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится по решению Собрания Товарищества, принятому 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 11.3. В случае реорганизации Товарищества, права, обязанности и имущество Товарищества передаются правопреемникам Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством.
Товарищество ликвидируется:
 - 1) в результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений многоквартирного дома;
 - 2) при физическом уничтожении или разрушении многоквартирного дома в случае невозможности его восстановления и при отсутствии обязанности членов Товарищества по его восстановлению;
 - 3) в иных случаях, предусмотренных законодательством.
- 11.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доли участия.
- 11.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

12. ОСОБЫЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

- 12.1. Застройщик сохраняет за собой после начала продажи помещений права на

застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме, но на срок не более 3 (трех) лет с момента создания Товарищества.

Застройщик вправе установить строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку.

Застройщик вправе иметь административные офисы по продаже и управлению в помещениях кондоминиума, принадлежащих Застройщику.
Застройщик вправе осуществлять иные права, соответствующие целям застройщика, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права Товарищества.

Никакие дополнения или изменения в устав Товарищества, относящиеся к особым правам застройщика, не могут быть внесены без согласия Застройщика.

13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

13.1 Настоящий Устав может быть изменен по решению Собрания Товарищества, принятому простым большинством голосов присутствующих на Собрании членов Товарищества (их представителей).

13.2 Изменение настоящего Устава подлежат государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

Изменения Устава Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

СНИЖЕНА КОПИЯ
УСТАВА
ТОВАРИЩЕСТВА
ОБЩЕСТВЕННО-ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО
СОЮЗА
ИЗДАТЕЛЬСТВО
"ЮРИСТ"
1998

В настоящем документе

Прошито 14

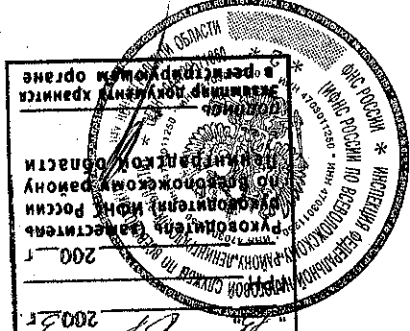
(Handwritten signature)

Листов

В.В. Ершов



Инспекция ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области
Выдано свидетельство о государственной регистрации
ОГРН *(Handwritten number)* 2005



200 г
Реконструкция, замена
Инвентаризация, Инв. России
по Всеволожскому району
Ленинградской области