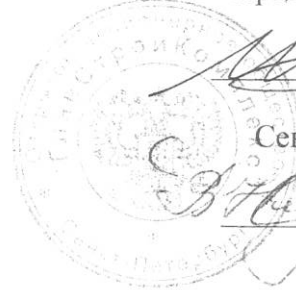


УТВЕРЖДЕН

Решением внеочередного общего
собрания акционеров
ОАО "ГлавСтройКомплекс"
Протокол № 14В/05
от "21" февраля 2005 года

Председатель собрания:



Морозов И.Е.

Секретарь собрания:



Матяш В.Н.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ
"КАСКАД"**

город Всеволожск
2005 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.
3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛОМ ДОМЕ.
6. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ В ЖИЛОМ ДОМЕ.
7. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.
8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.
9. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.
10. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
11. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
12. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.
16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.
17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).
18. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ
19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
20. ОСОБЫЕ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА.
21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "КАСКАД", (в дальнейшем – "Товарищество") является некоммерческой организацией, образованной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" для управления вновь создаваемым **7-11-16-ти** этажным кирпично-монолитным жилым домом со встроенными нежилыми помещениями, расположенном по строительному адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, III-й микрорайон, позиция 43-Г (в дальнейшем – "Жилой дом").

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества – *Товарищество собственников жилья "КАСКАД"*,

1.3. Краткое фирменное наименование Товарищества – *ТСЖ "КАСКАД"*.

1.4. Место нахождения и почтовый адрес Товарищества: 188640, Ленинградская область, город Всеволожск, улица Героев, дом 3, корпус 3, помещение ТСЖ.

1.5. Товарищество образовано по решению внеочередного общего собрания учредителя- застройщика – Открытого акционерного общества "ГлавСтройКомплекс", имеющего место нахождения и почтовый адрес, по которому с ним осуществляется связь: 191186, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 22-24, офис 84, зарегистрированное Инспекцией МНС России по Центральному району Санкт-Петербурга, свидетельство о государственной регистрации 78 004040106 от "30" июня 2003 года, имеющее основной государственный регистрационный номер 1037843134680, (Протокол № 14В/05 от "21" февраля 2005 года).

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица, ведет самостоятельный баланс.

2.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и приобретать от своего имени имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.

2.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством.

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

3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в жилом доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранения и приращения недвижимости в жилом доме;

- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- обеспечения коммунальными услугами (снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты домовладельцами соответствующим службам городского хозяйства) собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- обеспечение исполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 4 настоящего Устава;

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

- взыскание убытков, причиненных имуществу, входящему в состав жилого дома, в том числе и членами Товарищества;

- защиты прав и интересов членов Товарищества;

- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых изменений в паспорт домовладения.

3.2. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.3. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членом Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов, а также оплате иных общих расходов.

3.4. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения целей, ради которых оно создано. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, направляются на улучшение технического обслуживания общего имущества, благоустройство придомовой территории, поощрение работников Товарищества.

4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в жилом доме;

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества, выступая заказчиком при заключении договоров, контрактов, соглашений с юридическими и физическими лицами на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав жилого дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества жилого дома и улучшения общего имущества;

- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом Товарищества.

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

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

4.5. Товарищество в соответствии с предметом и целями своей деятельности осуществляет права и исполняет обязанности, предусмотренные статьями 29, 30, 31 Федерального закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", а также другими законами.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛОМ ДОМЕ

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

Общим имуществом жилого дома являются обслуживающие более одного домовладельца: фундаменты, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, вестибюли, коридоры, крыши, чердаки, технические этажи и подвалы, несущие и ненесущие ограждающие конструкции, мусоросборочные камеры, механическое, электротехническое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, прилегающие земельные участки, переданные в общую долевую собственность в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, подъездными путями, пешеходными дорожками, а также иные отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества жилого дома, предназначенные для обслуживания, общего использования и доступа к жилым и нежилым помещениям.

5.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

5.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.

5.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в жилом доме. Доля собственности нового члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена Товарищества.

5.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

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

5.7. Любые изменения границ помещений в жилом доме в случае перенесения границ между смежными помещениями, при разделе существующих помещений, или проделывания в них либо в стенах проемов, а также изменение статуса помещения (жилое/нежилое) должны быть отражены в паспорте домовладения. Изменения в паспорт домовладения вносятся только при наличии заключения разрешающего органа и на основании личного заявления домовладельца, в порядке ст. 12 Закона РФ "О товариществах собственников жилья".

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

5.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества.

Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества. Доля члена Товарищества в праве собственности на общее имущество в жилом доме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на помещение в жилом доме.

5.9. 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, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

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

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

5.12. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как

юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", Уставом и соглашением между ними.

5.14. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме.

5.15. Отдельные объекты общего имущества в жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

6. ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ В ЖИЛОМ ДОМЕ

6.1. Порядок пользования общим имуществом в жилом доме регламентируется Правилами пользования общим имуществом (далее по тексту – "Правила"), утверждаемыми на общем собрании Товарищества.

6.2. Общее имущество в жилом доме по кругу лиц, пользующихся этим имуществом, подразделяется на:

- объекты совместного пользования – объекты общего имущества, не входящие в состав помещений;

- объекты ограниченного пользования – объекты общего имущества, переданные по решению общего собрания в пользование какому-нибудь лицу или лицам.

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

6.4. В целях обеспечения сохранности общего имущества в жилом доме на пользование помещениями накладываются следующие ограничения:

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

- жилые помещения должны использоваться по назначению, исключительно для проживания.

6.5. Доступ в помещение:

- домовладелец обязан обеспечить лицу, уполномоченному Товариществом, организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в помещение с целью проверки, установки, исправления и/или ремонта механических или электрических устройств, иных объектов общего имущества. Лицо, уполномоченное Товариществом, предварительно уведомляет домовладельца о посещении и согласовывает с ним время посещения:

- в чрезвычайных случаях, когда это вызвано неотложной необходимостью устранить обстоятельства, угрожающие другим помещениям, общему имуществу или его части, доступ в помещение реализуется тотчас, независимо от места нахождения в это время домовладельца.

7. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на достижение целей и задач Товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных выделяемых Товариществу дотаций;
- прочих поступлений.

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

7.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (страховой, капитального ремонта, текущих расходов, развития Товарищества), используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

7.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если это не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в жилом доме, на основе которого создано Товарищество. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества устанавливаются на основе учета единых правил и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.

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

7.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

7.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества может производить при условии утверждения их общим собранием.

7.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

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

8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

8.1. Членами Товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в жилом доме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое согласие.

8.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой (совместной) собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.3. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица – государственные и/или

иные организации, которым помещения в жилом доме принадлежат на праве оперативного ведения или на праве оперативного управления.

8.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, а в случае отсутствия у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения, - опекуны (попечители).

Интересы совершеннолетних граждан, признанных судом в установленном законодательством процессуальным порядке, недееспособными представляют опекуны.

Опечители совершеннолетних граждан, признанных судом в установленном законодательством процессуальным порядке ограниченно дееспособными, вправе согласно на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

8.5. Прием в члены Товарищества осуществляется Правлением Товарищества на основании личного заявления домовладельца.

Членство в Товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое согласие в письменном виде, с момента принятия соответствующего решения Правлением Товарищества.

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

8.7. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

8.8. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору, входят в состав домовладельцев с момента возникновения их права собственности на имущество в жилом доме, а в состав членов Товарищества с момента, указанного в пункте 8.5. настоящего Устава.

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

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

8.11. Член Товарищества вправе в любое время выйти из Товарищества независимо от наличия других членов Товарищества, направив об этом уведомление Председателю Правления Товарищества. Моментом выхода домовладельца из Товарищества считается дата подачи Председателю Правления заявления о выходе.

9. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество имеет право:

9.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и Уставом Товарищества, в том числе заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества с любым физическим и юридическим лицом любой формы собственности в соответствии с законодательством.

9.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в жилом доме, пользуясь правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

9.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и

функцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на цели установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

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

9.1.5. Выполнять работы для собственников помещений жилого дома, указанного в настоящем Уставе, и оказывать услуги домовладельцам.

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

9.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, лицам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

9.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

9.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственниками жилья в управление.

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

9.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

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

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

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке реконструировать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества. Товарищество вправе осуществлять права, предусмотренные настоящим пунктом, лишь при условии, если это не нарушает охраняемые законом права и интересы домовладельцев;

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

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

9.3. В случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим решением членов Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9.4. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцами обязательств по уплате обязательных платежей и взносам и иных общих расходов и взносов в порядке, установленном законодательством, в том числе требовать возмещения убытков в судебном порядке.

10. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Товарищество обязано:

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

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

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

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

10.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

10.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с подрядчиками и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

10.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при изменении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме.

10.1.8. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих осуществлению прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

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

10.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

11. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, пользоваться принадлежащими ему помещениями.

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

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

11.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с возмещением нанесенного ущерба общему имуществу.

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

11.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

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

12. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Член Товарищества обязан:

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

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

12.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

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

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

12.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

12.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или в случае необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

12.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев или общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицам, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

12.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению.

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

13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества;
- Правление Товарищества из своего состава избирает Председателя.

13.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Производство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 (шестьдесят) дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Председателя Правления, Правления Товарищества, членов Товарищества, владеющих в совокупности 10 % и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, или по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

14.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку либо направляется путем заказного отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были указаны в повестке дня.

14.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия. Доля каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме пропорциональна доле принадлежащих им помещений в жилом доме, измеренных в метрах квадратных общей площади.

Доля участия члена Товарищества устанавливается равной его доле в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме. (По решению общего собрания Товарищества может быть предусмотрен иной порядок определения доли участия домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений). В случае если помещение находится в собственности более чем одного домовладельца, количество

относящихся к данному помещению, может быть разделено любым способом по желанию домовладельцев указанного помещения.

Представитель интересов собственника в Товариществе, действующий на основании доверенности, выданной в порядке, предусмотренном ст. 185 ГК РФ, в пределах прав и обязанностей члена Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Представитель может быть отозван домовладельцем – членом Товарищества, лично явившимся на собрание и на месте зарегистрировавшим отзыв своего представителя.

14.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, обладающих присутствующими на общем собрании членами Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 14.1. настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Снова назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

14.6. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, связанным с совершением сделок по управлению объектами общей собственности, в которых участвует заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов, рассмотренного в отношении него судебного разбирательства.

14.7. Общее собрание ведет Председатель Правления, либо председательствующий на собрании, избираемый из числа членов Товарищества. Первое собрание ведет инициатор собрания.

Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования, доводятся до сведения членов Товарищества, не принимавших участия в собрании, и до собственников помещений в жилом доме, указанном в п. 1.1. настоящего Устава, не являющихся членами Товарищества. Председателем Правления Товарищества.

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

Член Товарищества или собственник помещения, не являющийся членом Товарищества, вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием Товарищества, в случае, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

14.8. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 14.8.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 14.8.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
- 14.8.3. Принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление помещений или иных прав пользования общим имуществом в жилом доме.
- 14.8.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе расширении (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, в том числе недвижимого имущества в жилом доме.
- 14.8.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 14.8.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 14.8.7. Введение ограничений на использование общего имущества.
- 14.8.8. Избрание Правления, ревизионной комиссии (ревизора), их переизбрание.
- 14.8.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его исполнении.
- 14.8.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 14.8.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на осуществление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.
- 14.8.12. Передача функций управления жилым домом управляющей организации.
- 14.8.13. Рассмотрение жалоб на Председателя Правления, Правление и комиссии Товарищества.

14.14. Принятие и изменение по представлению Правления правил внутреннего трудового распорядка, штатного расписания обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате труда.

14.15. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

14.16. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления, а также и иные вопросы, связанные с деятельностью Товарищества.

14.19. Решением общего собрания членов Товарищества может быть предусмотрено участие в голосовании по группам домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих помещений в жилом доме.

14.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с 14.8.1 - 14.8.6. и 14.8.14. - 14.8.15., решение принимается 2/3 голосов от общего числа присутствующих членов Товарищества.

14.11. Подсчет голосов на собрании ведут председатель и секретарь собрания.

14.12. Сведения о ходе собрания, краткое изложение выступлений участников собрания, а также принятые на собрании решения и результаты голосования по ним фиксируются в протоколе. Протокол должен быть изготовлен не позднее 15 дней после окончания собрания. Протокол подписывается лицом, председательствовавшим на собрании, и секретарем собрания, прошивается и скрепляется печатью товарищества.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

15.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 50 % площади всех помещений в жилом доме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в Правление Товарищества в обязательном порядке.

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

15.4. Члены Правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Количественный состав Правления определяется по решению общего собрания членов Товарищества. Члены Правления избираются на срок, установленный решением общего собрания членов Товарищества, но не более чем на два года.

Кандидатуры в Правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной форме. Список всех кандидатов в Правление представляется собственникам - членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, в котором будут избираться члены Правления. Члены Товарищества могут утвердить альтернативные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу.

15.5. Правление на первом заседании избирает из своего состава Председателя.

15.6. Вакансии на должность Председателя Правления могут быть предложены на специальном заседании Правления, созванном для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии.

15.7. Первое собрание членов Товарищества по вопросу избрания Правления должно быть созвано не позднее 6 (шести) месяцев с момента окончания строительства вновь возводимого дома (домов) и передачи его Товариществу.

15.8. Заседание Правления созывается Председателем Правления.

15.9. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 (десяти) дней после проведения собрания.

15.10. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику, но не реже одного раза в три месяца, или созываться Председателем Правления по мере необходимости в любое время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

15.11. Если на заседании Правления количество присутствующих членов Правления не составляет менее 50 % от общего числа членов, то данное заседание переносится.

Правление вправе принимать решения, отнесенные к его компетенции, при наличии большинства членов Правления. Решения принимаются простым большинством голосов. В случае равенства голосов голос Председателя Правления является решающим.

15.11. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

15.11.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

15.11.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками недвижимого имущества установленных обязательных платежей и взносов.

15.11.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

15.11.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

15.11.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами, в том числе выдача доверенностей.

15.11.6. Управление жилым домом или заключение договоров на управление.

15.11.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания жилого дома и их увольнение.

15.11.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в жилом доме.

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

15.11.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

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

15.11.12. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

15.11.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

15.12. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании жилого дома, то Правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

15.13. При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции этой управляющей организации.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

16.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления.

Председатель Правления избирается на собрании Правления на срок не более двух лет. Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению собрания Правления.

16.2. Председатель Правления является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества и Правлению. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества и Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

16.3. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению общим собранием и Правлением. Сделки, заключение которых в соответствии с законодательством и уставом требуют одобрения общего собрания членов Товарищества или Правления, совершаются Председателем с одобрения указанных органов.

16.4. В компетенцию Председателя Правления входит также:

правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;

- осуществление иных действий по оперативному руководству деятельностью Товарищества в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества и Правления.

16.5. В отсутствие Председателя Правления его полномочия осуществляет заместитель Председателя, избранный Правлением.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

17.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

17.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

18. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

18.1. 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.

18.2. Домовладельцы - собственники помещений в жилом доме осуществляют их страхование самостоятельно.

18.3. В случае ущерба, нанесенного жилому дому в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

18.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт жилого дома, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество.

В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в жилом доме, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей, в случае наличия такового, распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

19.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения или комплекса недвижимого имущества в жилом доме.

19.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества.

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

19.5. Ликвидация товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим юридическим лицам.

19.6. Товарищество может быть ликвидировано:

19.6.1. При приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

19.6.2. При физическом уничтожении или разрушении многоквартирного дома, когда невозможно его восстановление или замещение (по решению общего собрания).

19.6.3. По решению суда.

19.6.4. По иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

20. ОСОБЫЕ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ СОЗДАНИИ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Застройщик имеет следующие особые права:

20.1.1. При продаже помещений (прав на помещения) во вновь создаваемом жилом доме сохранять за собой права на застройку (на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества) на срок не более трех лет со дня регистрации Товарищества.

20.1.2. Установить строительный коридор для обеспечения доступа к объектам общего имущества в жилом доме при осуществлении своих прав на застройку.

20.1.3. Содержать административный этаж для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в собственности застройщика.

20.1.4. Продавать или сдавать в аренду в любом объеме помещение, находящееся в собственности застройщика, без одобрения общего собрания Товарищества.

20.1.5. Сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с долей участия, принадлежащей застройщику.

20.1.6. В период не более 6 (шести) месяцев с момента окончания строительства передать его Товариществу и по избранию Правления Товарищества на общем собрании Товарищества формирует единоличным Правление Товарищества и избирает председателя Правления. После избрания Правления на общем собрании членов Товарищества Правление совершает любое решение застройщика юридически.

20.1.7. Особые права, соответствующие доле застройщика, не противоречащие законодательству, являются преимущественные права членов Товарищества.

20.1.8. Ни при каком исполнении или изменении в Устав Товарищества, относящиеся к застройщику, не могут быть внесены без согласования с застройщиком.

20.1.9. По мере уменьшения доли участия, принадлежащей застройщику в связи с продажей помещений (прав на помещения) в жилом доме, право голоса застройщика имеет преимущественное значение.

20.1.10. После передачи прав собственности на 30 процентов помещений в жилом доме застройщик владеет, кроме застройщика, как минимум 30 процентов членов правления Товарищества, быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

20.3.2. После передачи прав собственности на 40 процентов помещений в многоквартирном доме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членом правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

20.3.3. После передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в жилом доме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через 6 (шесть) месяцев с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.

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

20.5. В период строительства вновь создаваемого жилого дома после регистрации Товарищества застройщик обязан:

20.5.1. Осуществлять контроль за финансовыми делами и имуществом Товарищества, учитывая интересы других собственников помещений в жилом доме.

20.5.2. Не принимать на себя долговых и других обязательств от имени Товарищества, кроме контрактов и счетов по оплате за обычные услуги и снабжение, необходимые для управления недвижимым имуществом и его эксплуатации.

20.5.3. Не приобретать ипотеки или займов или других обязательств под обеспечение объектами собственного пользования.

20.5.4. После завершения строительства передать вновь созданное недвижимое имущество Товариществу. Одновременно с передачей вновь созданного недвижимого имущества к Товариществу переходит ответственность за несение расходов по управлению и содержанию переданного имущества.

20.5.5. По окончании строительства и при передаче Товариществу вновь созданного недвижимого имущества застройщик представляет уполномоченному представителю Товарищества отчет по всем вопросам хозяйственной деятельности Товарищества и по существующим долгам.

20.6. Договор на управление, обслуживание и/или эксплуатацию недвижимого имущества, трудовой договор, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между Товариществом и застройщиком в период, когда застройщик осуществлял контроль за деятельностью Товарищества, может быть прекращен Товариществом в любой момент, о чем застройщик уведомляется не менее чем за 60 дней, до даты расторжения (прекращения) договора.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Устав утверждается решением застройщика – Открытого акционерного общества "ГлавСтройКомплекс" и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членом Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное).

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Закону Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" и другим законодательным актам Российской Федерации и Ленинградской области и подлежат государственной регистрации.

Устав утверждён решением внеочередного общего собрания акционеров учредителя - Открытого акционерного общества "ГлавСтройКомплекс" - Протокол от 21 февраля 2005 года.