

Утвержден
Решением единственного участника
ОАО «Домостроительный комбинат №2»
(Решение № 1 от 29 мая 2003 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Заречное»

г. Нижний Новгород
2003 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Заречное», сокращенное ТСЖ «Заречное», именуемое в дальнейшем - Товарищество, создано решением единственного участника (Решение №1 от «29» мая 2003 г.) для управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с Законом Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", нормативными актами Нижегородской области.

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 603140 г. Нижний Новгород, пр. Ленина д.30«б». Почтовый адрес: 603140 г. Нижний Новгород, пр. Ленина д.30 «б».

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.41 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья". Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и должны направляться на содержание и ремонт общего имущества и другие нужды кондоминиума.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Нижегородской области и органов местного самоуправления.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления также этими договорами.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление и обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

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

- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;

- защита и предоставление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;

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

- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование 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;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством для некоммерческих организаций;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. 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.

3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

3.1.3. 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 Федеральным Законом и Уставом товарищества, цели.

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

3.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

3.1.6. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания домовладельцев в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.1.7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

3.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

3.1.9. 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 фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

3.1.10. С согласия общего собрания домовладельцев надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами и нормами застройки на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.11. Получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.

3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. Выполнять требования настоящего Устава и Федерального Закона "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и правовых актов Российской Федерации и Нижегородской области.

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

3.2.3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

3.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав кондоминиума, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензию на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом кондоминиуме.

3.2.8. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4. Общее имущество в кондоминиуме

4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст.7 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" и правовых актах Нижегородской области.

4.2. Общее имущество в кондоминиуме, как правило, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.3. По решению домовладельцев, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется, исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.5. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

4.6. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.

4.7. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п.4.4. настоящего Устава).

4.8. Использование домовладельцем 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 кондоминиуме.

5. Членство в Товариществе

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

5.2. Членство в Товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации Товарищества в установленном порядке, а в дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами Товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

5.3. В случае, если помещение в кондоминиуме принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной, долевой), выступающим как один домовладелец, членом товарищества является один из собственников по общему согласию между ними.

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

5.5. Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества.

5.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещения в кондоминиуме.

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

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в кондоминиуме;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- взыскивать с Товарищества стоимость выполненного за свой счет необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью Товарищества и не было им исполнено;
- на получение жилой площади, арендуемой Товариществом, на время капитального ремонта. Во время проживания в этой площади члены товарищества вносят за нее арендную плату;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.2. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, ст.15-18 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья";
- выполнять требования настоящего Устава и решения общего собрания членов Товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру приходящейся на него доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размерах, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- член Товарищества, нарушивший сроки оплат обязательных платежей на содержание, эксплуатацию, ремонт недвижимого имущества, оплат коммунальных услуг, а также иных необходимых взносов, сборов и платежей, обязан оплатить Товариществу пеню в размере 0,3% от суммы платежа за каждый день просрочки оплаты.

7. Органы управления и контроля товарищества

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

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

7.3. Контроль над работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Организация общего собрания

8.1.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому юмовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

в решении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание и время проведения собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, не указанные в повестке дня.

Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле в собственности.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания.

Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30-ти суток с момента объявления о созыве ранее общего собрания.

Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев и оформляется протоколом.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от факта участия в голосовании.

Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60-ти дней после окончания финансового года.

Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- принятие изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 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;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением территории, возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- принятие ограничений на использование общего имущества;
- принятие решений правления и ревизионной комиссии;
- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- определение размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- создание специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение капитального ремонта кондоминиума и оборудования;
- рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионную комиссию Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Сфера компетенции товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесена и другие вопросы.

9. Правление Товарищества

Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок 2 года и может быть переизбрано на следующий срок. Решения по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества,

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию член Товарищества.

В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

9.3. Правление избирает из своего состава председателя.

9.4. В обязанности правления входят:

- контроль за соблюдением Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени Товарищества;

- представительство Товарищества в административных и судебных органах;

- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;

- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- созыв и организация проведения общего собрания;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

9.5. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные Уставом Товарищества.

9.6. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

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

9.8. Правление собирается на свои заседания не реже одного раза в месяц.

10. Председатель правления Товарищества

10.1. Председатель правления избирается на срок 2 года.

10.2. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

11. Ревизионная комиссия

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

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

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

- созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов Товарищества.

12. Средства Товарищества

12.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;

- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций предусмотренных в части 2 ст. 19 Федерального Закона "О товариществах собственников жилья";

- компенсаций ~~за предоставление льгот~~ по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и ~~иных услуг~~ отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;

- средств ~~социальных фондов~~.

- прочих поступлений из источников, не запрещенных действующим законодательством.

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

12.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

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

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;

- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления кондоминиумом;

- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере;

- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;

б) в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученного в установленном порядке;

в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

13.3. Порядок ликвидации Товарищества

13.3.1. Управление кондоминиумом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

13.3.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторов не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

13.3.3. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

13.3.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

13.3.5. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

13.3.6. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст.64 Гражданского Кодекса РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

13.3.7. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

13.3.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, как правило, в соответствии с долями участия членов Товарищества либо в ином порядке, установленным настоящим Уставом по отдельным видам имущества.

13.3.9. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в государственный реестр юридических лиц местной администрации.

14. Заключительные положения

- 14.1. Настоящий Устав вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 14.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов 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, правовым актам Нижегородской области и подлежат государственной регистрации.
- 14.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и другими лицами, и могущими иметь принципиальное значение для Товарищества и (или) его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Федерального Закона Российской Федерации от 1 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья", Положением о порядке создания, регистрации и функционирования товариществ собственников жилья в Нижегородской области и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.
- 14.4. Настоящий Устав составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую силу.
- 14.5. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, принадлежащим за каждым домовладельцем.

Права и обязанности застройщика

1. Застройщик имеет право:

- 1.1. Зарегистрировать Товарищество в любое время после получения от соответствующих уполномоченных органов права на застройку.
- 1.2. Сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку (на строительство или эксплуатацию дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме) в период до трех лет со дня даты регистрации.
- 1.3. Иметь доступ к недвижимости и элементам совместного пользования, когда это обусловлено необходимостью завершения строительства.
- 1.4. Содержать офис для осуществления управления процессом строительства в любом помещении, находящемся в собственности застройщика.
- 1.5. Продавать или сдавать в аренду (в наем) любое помещение, находящееся в собственности застройщика, без согласия или одобрения общим собранием Товарищества или любым другим собственником помещений в кондоминиуме.
- 1.6. Сохранять право голоса в делах Товарищества в соответствии с суммой долей участия, закрепленных за застройщиком.
- 1.7. В течение того времени, пока за застройщиком остается большинство (более 50%) голосов в делах Товарищества, назначать большинство членов правления Товарищества в соответствии с п.3 настоящего Устава, управлять делами Товарищества, принимать и изменять бюджет Товарищества без согласия общего собрания.
- 1.8. Никакие изменения или дополнения к параграфам 1.1-1.6 данной статьи не могут быть внесены без предварительного письменного согласия застройщика.

2. Застройщик обязан:

1. В течение периода, когда застройщик выбирает или назначает большинство членов правления, управлять делами и имуществом Товарищества, руководствуясь принципами целесообразности и справедливости, учитывая интересы других собственников помещений в кондоминиуме.
2. Оплачивать свою долю в общих расходах по содержанию недвижимости пропорционально сумме долей, закрепленных за застройщиком.
3. Предоставить здание без материальных дефектов и в полном соответствии с описаниями, включенными в проектное задание по продаже и другие документы, представленные застройщиком покупателю.
4. В течение двух лет после полного завершения строительства недвижимости устранять за свой счет дефекты или недоделки в конструктивных элементах здания, элементах электросети или механики, не являющиеся действиями других собственников помещений в кондоминиуме.

3. Передача застройщиком права контроля над делами Товарищества

3.1. После передачи прав собственности на 30 % помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, как минимум 30 % членов правления должны быть избраны путем голосования этих собственников.

3.2. После передачи прав собственности на 40 % помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, как минимум 40 % членов правления должны быть избраны путем голосования этих собственников.

3.3. После передачи прав собственности более чем на 50 % помещений в кондоминиуме другим собственникам, кроме застройщика, или по истечении двух лет со дня регистрации Товарищества в зависимости от того, что произойдет ранее, все члены Правления должны быть избраны путем голосования собственников помещений без согласия застройщика.

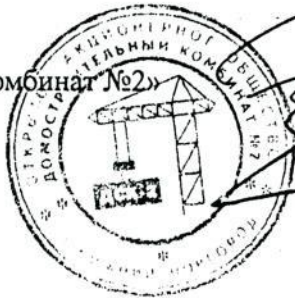
3.4. Выборы членов правления должны происходить не позднее чем через 60 дней после события, обусловившего необходимость этих выборов. Выборы должны проводиться на общем собрании, созываемом застройщиком в соответствии с положениями данного Устава, и должны быть проведены также в соответствии с положениями данного Устава.

4. Передача недвижимости в управление Товарищества

После перехода большинства голосов в делах Товарищества от застройщика к другим собственникам помещений в кондоминиуме, застройщик предпринимает необходимые меры для передачи недвижимого имущества в управление Товарищества. С этого момента застройщик более не отвечает перед собственниками помещений за несение расходов по управлению и содержанию здания и (или) помещений в кондоминиуме.

Подписи:

Генеральный директор
ОАО «Домостроительный комбинат №2»



Д.В. Кузин

*32070
11 шифр
Министерство*

Инспекция № 5258 МЧС России
Выдано Свидетельство о государственной регистрации
« 18 » июня 2003 года
ОГРН: 1035205952510
защитно-технические услуги
Должность В. А. Анисимова
Подпись 
М.п. 
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе.



Пронумеровано,
Скреплено,
печатью
10/18/03

*Министерство
МЧС России*