

ЗАРЕГИСТРИРОВАН

УТВЕРЖДЕН

Решением Регистрационной
Палаты Санкт-Петербурга

№ 217428

от "20" августа 2000г.

Решением Совета Директоров
ООО "Концерн "Росстрой"

протокол № 2 - ТСЖ

от 28 августа 2000г.

Директор Регистрационной
Палаты



[Handwritten signature]
В. Денисов

Президент концерна
"Росстрой"



[Handwritten signature]
А. В. Кудряев

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

"Пушкинское"

(образуемого по инициативе Застройщика)

Санкт-Петербург

2000 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Пушкинское», именуемое в дальнейшем Товарищество, является некоммерческой организацией, созданной Решением Учредителя Товарищества от 28 августа 2000 года. Обществом с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССТРОЙ – Региональное Объединение специального строительства» в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Законом РФ «О товариществах собственников жилья», Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и иными нормативно-правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

1.2. Наименование Товарищества:

Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Пушкинское».

Сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «Пушкинское».

1.3. Местоположения Товарищества: 196626, п. Шушары, Пушкинская ул., д. 18, Литер А, д. 20.

1.4. Учредитель Товарищества: Застройщик трех жилых домов № 19 (18, литер – А), 20, 21 по адресу: территория центральной усадьбы сельскохозяйственного акционерного общества закрытого типа «Шушары»-Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССТРОЙ» – Региональное Объединение специального строительства», зарегистрированное решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 192398 от 13.04.2000 г., расположенное по адресу: 191180, г. Санкт-Петербург, ул. Бородинская д.6.

Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным Законом РФ «О товариществах собственников жилья», Гражданским Кодексом РФ, другими нормативными актами РФ и настоящим Уставом.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Товарищество приобретает гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности в рамках уставных целей и задач, не запрещенных законом, может выступать истцом и ответчиком в суде, арбитражном или третейском судах.

1.6. Товарищество является формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

1.7. Товарищество как некоммерческая организация не преследует цели извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет прибыль, полученную в результате хозяйственной деятельности, между своими членами.

Товарищество направляет полученную прибыль в результате хозяйственной деятельности на достижение целей, предусмотренных в настоящем Уставе.

1.8. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в рублях и иностранной валюте в банковских учреждениях, печать со своим наименованием и указанием организационно-правовой формы на русском языке, может иметь угловой штамп, товарный знак (знак обслуживания) и бланки установленного образца.

1.9. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам, а Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.10. Товарищество не несет ответственности по обязательствам государства, его органов, равно как и государство не отвечает по обязательствам Товарищества.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, на которое по законодательству РФ может быть обращено взыскание.

1.12. Товарищество вправе выступать учредителем или соучредителем юридических лиц, в том числе ассоциаций и союзов Товариществ.

1.13. Товарищество вправе учреждать хозяйственные общества и товарищества, 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 РФ.

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

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество образуется в целях:

- согласования порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом комплекса недвижимого имущества;
- осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме,
- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью,
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере путем организации обслуживания, текущего ремонта, охраны и страхования имущества, находящегося в общей собственности членов Товарищества,
- обеспечение развития недвижимости в жилищной сфере путем строительства, реконструкции, капитального ремонта,
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества комплекса и улучшения данного имущества;
- обеспечение выполнения членами Товарищества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания объектов общего пользования Товарищества;

- защита и представление прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судах;

- оказание платных коммунальных и иных услуг членам Товарищества и другим физическим и юридическим лицам.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- техническое обслуживание, эксплуатацию, санитарное содержание и благоустройство комплекса недвижимого имущества;

- сервисные и бытовые услуги населению;

- утилизацию и вывоз бытового мусора;

- механизированную уборку территории;

- строительные, строительно-монтажные, изыскательские, ремонтные и ремонтно-реставрационные работы, включая проектирование, реконструкцию и техническое обеспечение, проектные работы по восстановлению зданий и сооружений;

- маркетинговые, инжиниринговые, внедренческие, консультативные, юридические, информационные услуги;

- разработку, изготовление, ремонт, закупку и реализацию товаров народного потребления, а также товаров производственно-технического назначения и нестандартного оборудования;

- создание и эксплуатацию предприятий общественного питания;

- реализацию продуктов питания через торговые точки;

- производство и переработку строительных изделий и материалов;

- производство и реализацию мебели и других изделий из дерева, различных изделий из металлов и их отходов, производство и сборку оборудования, приборов, инструментов различного назначения;

- приобретение, добыча, переработку и реализацию отходов, неликвидов, вторичного сырья, полезных ископаемых (кроме переработки руд драгоценных металлов, редкоземельных и радиоактивных элементов)

- рекламную деятельность;

- транспортные перевозки и транспортно-экспедиционное обслуживание;

- ремонтное, техническое и гарантийное обслуживание транспорта, создание и эксплуатация автотранспортных хозяйств и автотранспортных стоянок;

- услуги по представлению юридических лиц и граждан;

- машинописные, ксерокопировальные услуги, услуги по переводу на иностранные языки и с иностранных языков;

- операции с недвижимостью (в том числе покупка, продажа, сдача в аренду объектов недвижимости);

- создание развлекательно-досуговых, спортивно-оздоровительных, медико-диагностических и лечебных комплексов;

- медицинское обслуживание население;

- организацию и проведение выставок, выставок-продаж, ярмарок, презентаций, деловых встреч, встреч по интересам, семинаров, симпозиумов, конкурсов, концертов, фестивалей, аукционов, культурно-развлекательных и спортивных мероприятий.

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность по вышеперечисленным направлениям лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует им.

2.4. Виды деятельности, осуществление которых требует специального разрешения (лицензии), могут осуществляться товариществом с момента получения такого разрешения (лицензии).

3. ИМУЩЕСТВЕННАЯ, ФИНАНСОВАЯ И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

3.2. Средства Товарищества формируются из:

- вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- дотаций на техническую эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
- других, не запрещенных законом поступлений.

3.3. Товарищество осуществляет, согласно действующему законодательству, владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом в соответствии с целями деятельности Товарищества и назначением имущества.

3.4. Товарищество может совершать в отношении находящегося в его собственности или на ином вещном праве имущества любые сделки, не противоречащие законодательству РФ и настоящему Уставу.

3.5. По решению общего собрания членов товарищества может размещать временно свободные денежные средства на депозитных счетах кредитных учреждений, а также приобретать облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3.6. Финансовый год Товарищества совпадает с календарным.

3.7. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

3.8. Товарищество учитывает на отдельном балансе имущество в жилищной сфере (жилой дом/дома 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.

3.9. В целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности, Товарищество образует следующие фонды:

- фонд текущих расходов;
- фонд капитального ремонта и развития;
- страховой фонд (в том числе превентивный фонд).

Средства указанных фондов используются исключительно по целевому назначению, предусмотренному Уставом Товарищества.

3.10. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется настоящим Уставом, а в части, не оговоренной в Уставе, решениями Общего собрания членов Товарищества.

3.11. Фонд капитального ремонта и развития, а также страховой фонд создаются на основании решения Общего собрания, принятого в соответствии с его Уставом.

Товарищество вправе образовывать и иные специальные фонды, средства которых используются в соответствии с положениями, принимаемыми Общим собранием членов Товарищества.

3.12. Фонд текущих расходов формируется за счет:

- текущих взносов, ежемесячно вносимых членами Товарищества;
- части специальных платежей членов Товарищества или иных лиц, пользующихся объектами общей собственности в соответствии с действующим законодательством и решениями Общего собрания переданных в пользование физическим или юридическим лицам (далее объектами ограниченного пользования), в соответствии с решением Общего собрания;
- специальных сборов;
- части средств от арендной платы и иной хозяйственной деятельности получаемой Товариществом в размерах устанавливаемых решением Общего собрания;
- неустоек, полученных от членов Товарищества и иных лиц;
- дотаций, субсидий и компенсаций, получаемых Товариществом от органов государственной власти и местного самоуправления;
- сумм страховых возмещений за исключением части, направляемой из страхового фонда в фонд капитального ремонта и развития;
- благотворительных взносов;
- иных поступлений, не противоречащих действующему Законодательству РФ.

3.13. Фонд текущих расходов используется исключительно на цели текущего содержания Товарищества, включая текущий и внеплановые ремонты имущества (включая помещения, используемые в уставных целях, а также для проживания обслуживающего персонала в период работы по найму), приобретение оборудования, мебели, оргтехники и другого имущества плату за потребление воды, газа, электричества и другие коммунальные услуги в части, не покрываемой индивидуальными платежами членов Товарищества, а также на иные текущие общие расходы.

Средства фонда расходуются по решению Правления Товарищества на основании бюджета, принятого Общим собранием членов Товарищества.

3.14. Фонд капитального ремонта и развития формируется за счет:

- взносов целевого назначения (далее взносы на развитие);
- части платежей членов Товарищества и иных лиц за пользование объектами ограниченного пользования в объемах определяемых решением Общего собрания;
- части средств, получаемых Товариществом от продажи объектов недвижимости или ценных бумаг (долей участия), приобретенных за счет средств данного фонда, дивидендов от указанных ценных бумаг, прибыли от долей участия, прибыли от аренды и иной хозяйственной деятельности, в размере устанавливаемом решением Общего собрания;

- субсидий и компенсаций, получаемых Товариществом от органов государственной власти и местного самоуправления;
- сумм страховых возмещений в части, направляемой из страхового фонда в данный фонд на восстановление и капитальный ремонт;
- благотворительных взносов целевого характера;
- иных поступлений, определенных решением Общего собрания членов Товарищества.

3.15. Фонд капитального ремонта и развития используется исключительно для целей капитального ремонта, реконструкции, строительства новых объектов, вложения в государственные ценные бумаги, а также вложения в ценные бумаги либо доли участия в сфере строительства, строительного машиностроения, производства строительных материалов и предметов домоустройства, эксплуатации, содержания и ремонта недвижимости в жилищной сфере.

Решение о расходовании средств фонда принимает Правление Товарищества на основании бюджета или сметы расходов, утвержденной Общим собранием членов Товарищества.

3.16. Страховой фонд Товарищества формируется за счет:

- страховых платежей членов Товарищества;
- поступлений страховых возмещений от страховщика;
- сумм возмещения ущерба, причиненного Товариществу и объектам общей долевой собственности;
- части отчислений от прибыли, получаемой Товариществом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества.

3.17. Страховой фонд используется для:

- осуществления обязательного и добровольного страхования;
- перечисления в фонды текущих расходов, превентивный, капитального ремонта и развития для финансирования работ по восстановлению (ремонт, реконструкция) пострадавших в результате наступления страхового события объектов общего и ограниченного пользования, а также помещений, находящихся в общей собственности членов Товарищества;

• компенсации за причиненный Товариществом ущерб членам Товарищества и третьим лицам, в том числе на основании и в соответствии с решением суда (арбитражного суда). Добровольное (внесудебное) решение о компенсации (выплате либо ремонте) за причиненный ущерб принимается Правлением, если сумма компенсаций не превышает 10% от суммы страхового фонда в соответствии с утвержденной сметой; в противном случае, решение принимает Общее собрание по предложению Правления. Решения принимаются простым большинством голосов без учета голосов членов Товарищества, которым причитаются компенсации;

- иные цели, определенные решением Общим собранием членов Товарищества.

Решение о расходовании средств фонда принимается Правлением на основании бюджета, утвержденного Общим собранием.

3.18. За счет части средств страхового фонда создается превентивный фонд, предназначенный для осуществления мер по снижению риска наступления предусмотренного договором страхования события (страхового

случая), в том числе установка переговорных устройств, систем пожарной сигнализации и пожаротушения, охранной сигнализации и др.

Решение о расходовании средств превентивного фонда принимается Правлением Товарищества в пределах сметы, утвержденной Общим собранием членов Товарищества.

3.19. Добровольное (внесудебное) решение о способе и величине суммы компенсации за причиненный Товариществом ущерб принимается по согласованию с лицом, которому причинен ущерб.

В сумму компенсации включаются затраты с учетом начисленного износа по восстановлению либо приобретению взамен пострадавшего имущества, а также издержки лица, которому причинен ущерб, на аренду (жилищный найм) равноценного объекта недвижимости на период утраты возможности пользования пострадавшим помещением.

3.20. Правление контролирует своевременное поступление взносов и иных платежей членов Товарищества на расчетный счет Товарищества.

3.21. Средства, получаемые Товариществом от своей деятельности, подлежат зачислению в соответствующие фонды и на индивидуальные (лицевые) счета Товарищества.

На лицевом счете отражаются в соответствующей доле все финансовые средства, права требования и обязательства Товарищества, а также взносы, специальные платежи и сборы, внесенные членами Товарищества.

Средства, отраженные на лицевых счетах, находятся в распоряжении исключительно Товарищества и не могут быть востребованы его членами.

3.22. Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

3.23. Превышение запланированных в утвержденных Общим собранием членов Товарищества сметах расходов допускается по решению;

- Правления Товарищества, если дополнительные расходы не превышают 10% запланированной суммы годовых расходов;
- Общего собрания членов Товарищества в иных случаях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

- 1) представлять услуги членам Товарищества;
- 2) распоряжаться средствами Товарищества в объемах и порядке определенном настоящим Уставом и решением Общего собрания;
- 3) совершать имущественные сделки на основаниях, условиях и в порядке, предусмотренных Уставом, в том числе сдавать в аренду отдельные объекты общей собственности, распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с бюджетом принятым в установленном порядке;
- 4) привлекать на договорной основе предприятия, учреждения и организации, а также граждан для выполнения работ и услуг;
- 5) осуществлять защиту своих прав и законных интересов в административных и судебных органах от своего лица либо по поручению членов Товарищества по вопросам, относящимся к его компетенции;
- 6) получать и использовать кредиты, ссуды, компенсации (дотации, субсидии) на основаниях, условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и Уставом;

7) списывать с баланса изношенное или морально устаревшее имущество;

8) привлекать независимых аудиторов для проверки финансовой деятельности Товарищества;

9) осуществлять реконструкцию объектов, входящих в состав жилого дома, в соответствии с Уставом и действующим законодательством;

10) выступать учредителем или соучредителем юридических лиц, а в том числе осуществляющих ремонт, эксплуатацию и обслуживание недвижимости в жилищной сфере;

11) вступать в ассоциации и союзы товариществ собственников жилья;

12) осуществлять страхование имущества в соответствии с учредительными документами и решениями Общего собрания членов Товарищества;

13) привлекать на договорной основе управляющего (физическое или юридическое лицо) для организации обслуживания и ремонта жилого дома и придомовой территории;

14) получать в установленном порядке земельные участки для нового строительства объектов жилищной сферы и ее обеспечения;

15) осуществлять иную деятельность в интересах своих членов в соответствии с определенными в Уставе целями и предметом деятельности.

4.2. Товарищество обязано:

1) обеспечить выполнение требований Устава;

2) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории;

3) обеспечивать своевременное поступление платежей и сборов от членов Товарищества установленных настоящим Уставом, внутренними положениями, принятыми в установленном порядке и решениями Общего собрания;

4) обеспечивать сбор и сохранность документов, подлежащих обязательной сдаче в правление членами Товарищества;

5) обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения и пользования объектами общей собственности членов Товарищества, а также при распределении между членами Товарищества затрат на их содержание;

6) предоставлять своим членам информацию о деятельности Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом, решениями общего собрания и Правления;

7) обеспечивать преимущественное право своих членов на пользование объектами общей собственности членов Товарищества пользования, а также на первоочередное получение предоставляемых Товариществом услуг;

8) своевременно вносить записи в лицевые счета;

9) вести бухгалтерский учет и представлять отчетность в соответствии с требованиями действующего законодательства;

10) расходовать средства фондов, предусмотренных Уставом, в соответствии с их назначением;

11) проводить техническую инвентаризацию жилого дома;

12) выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг;

13) обеспечить сохранность и восстановление жилого дома в течение срока эксплуатации путем капитального ремонта и реконструкции, замены

оборудования, благоустройства территории, а также строительства новых объектов;

4.3. Товарищество несет ответственность по своим обязательствам всем своим имуществом.

4.4. Споры между членами Товарищества и/или лицами, получившими право пользования помещениями, принадлежащими членам Товарищества, по вопросам установления факта либо размера причиненного ущерба могут по согласованию сторон разрешаться Правлением Товарищества.

В случае отказа виновной стороны возместить ущерб в согласованном Правлением и потерпевшей стороной размере Товарищество может по заявлению потерпевшей стороны принять решение о компенсации в порядке, предусмотренном настоящим Уставом. При положительном решении вопроса о компенсации Товарищество предъявляет регрессный иск к виновной стороне.

5. ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ИХ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1. Членами Товарищества являются:

- Застройщик, имеющий необходимое разрешение на застройку, оформленное в установленном порядке;
- домовладельцы - собственники (физические и юридические лица), каждому из которых на правах частной, государственной, муниципальной или иной собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое имущество, непосредственно связанное с Condominiumом, подавшие заявление в Правление Товарищества;
- по решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

5.2. Членство в Товариществе прекращается:

- у Застройщика, имеющего разрешение на застройку, после регистрации Condominiumа и передачи в собственность иным юридическим и физическим лицам 100% помещений в Condominiumе;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в Condominiumе, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям;
- в период создания Condominiumа у всех лиц, утративших право на приобретение в будущем на праве собственности помещения в Condominiumе, с момента утраты такого права независимо от оснований утраты;
- с момента рассмотрения Правлением личного обращения члена Товарищества о выходе из членов Товарищества.

5.3. Член Товарищества вправе:

- участвовать лично или через своего представителя в деятельности Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по вопросам, относящимся к сфере деятельности органов управления и контроля Товарищества;
 - по своему усмотрению, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в пределах ограничений, устанавливаемых законодательством РФ, Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества, не противоречащими законам и иным правовым актам РФ, 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;
 - при согласии владельца (члена Товарищества) продаваемого помещения, на преимущественное приобретение этого помещения;
 - передавать в установленном законодательством РФ и настоящим Уставом третьим лицам жилые и/или нежилые помещения с правом голоса, а также иные права и обязанности члена Товарищества, связанные с передаваемой собственностью, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 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;
- производить изменения и усовершенствования в принадлежащих ему на праве собственности жилых и/или нежилых помещениях, если они не влияют на состояние общедолевой собственности других членов Товарищества;
 - любые изменения и усовершенствования, производимые членом Товарищества, затрагивающие объекты общедолевой собственности членов Товарищества, производятся в соответствии с Правилами пользования объектами общедолевой собственности членов Товарищества и имуществом Товарищества, с разрешения Правления Товарищества;
 - на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных членами Товарищества в связи с предотвращением ими нанесения ущерба объектам общедолевой собственности членов Товарищества;
 - требовать от Товарищества возмещения стоимости выполненных за свой счет работ по содержанию объектов общедолевой собственности членов Товарищества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Товариществом своих обязательств;
 - осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
 - сдавать помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством;
 - заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие ему помещения;
 - обжаловать решения органов управления Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе судебном.

Член Товарищества имеет иные права, предусмотренные настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества не противоречащие действующему законодательству.

5.4. Член Товарищества обязан:

- соблюдать требования Устава Товарищества;
- выполнять решения органов управления Товарищества, принятые в пределах их компетенции и не противоречащие действующему законодательству;
- уплатить вступительный взнос в размере одного минимального размера оплаты труда (МРОТ), установленного действующим законодательством на момент вступления в члены Товарищества. Размер взноса может быть изменен решением общего собрания;
- своевременно вносить установленные Товариществом платежи в размерах и порядке, предусмотренных нормативно-правовыми актами, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания объектов общего пользования Товарищества, а также требования санитарных, технических и других установленных норм;
- обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности (в т.ч. долевой собственности) за свой счет;
- оплачивать налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли и другие, установленные законодательством, налоги;
- своевременно оплачивать водо-, газо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные ему коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- нести ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих ему помещений;
- 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 прав и интересов других членов Товарищества;
- 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 членов Товарищества либо общему имуществу, возместить нанесенный ущерб;
- сообщать Правлению в течение одного месяца об изменении фамилии, имени, отчества, номера и серии паспорта (реквизитов юридического лица) члена Товарищества;
- предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава Товарищества и сведения о своих обязательствах перед Товариществом в случае продажи ему жилого или нежилого помещения.
- член Товарищества – продавец, отвечает за убытки, понесенные покупателем помещения в результате непредоставления указанных сведений либо искажений и неточностей, содержащихся в официальном предложении о продаже помещения, в порядке, установленном действующим законодательством;
- выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Устава и решений Общего собрания членов Товарищества.

5.5. Член Товарищества, предоставляющий право пользования принадлежащих ему помещением иным лицам, обязан:

- сообщить Правлению Товарищества сведения об имени либо наименовании пользователя (с указанием юридического адреса), сроке действия договора, характере использования помещения, о круге лиц, получивших право пользования объектами общего пользования, а также иные сведения в соответствии с требованиями настоящего Устава и решением Общего собрания членов Товарищества;

- включить в условия договора передачи в пользование обязательство пользователя о соблюдении им Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания объектов общего пользования Товарищества, иных правил пользования объектами общего пользования, установленных решениями Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, и предусмотреть в договоре возможность его расторжения в случае грубых или систематических нарушений пользователем упомянутых правил.

5.6. По основаниям, определенным действующим законодательством, при перемене собственника жилых и/или нежилых помещений, могут только в совокупности переходить следующие права, связанные с участием в Товариществе и определяющие членство в нем:

- право собственности на помещение;
- право на средства, имущественные права и обязательства, отражаемые на лицевом счете, в том числе доли в правах и обязательствах (включая общие расходы) Товарищества;
- право на соответствующую долю в общей собственности членов Товарищества (включая доли в фондах);
- права и обязанности члена Товарищества.

5.7. Лицо, получившее право собственности на жилое и/или нежилое помещений, обязано:

- в 10-дневный срок сдать в Правление следующие документы;
- копию документа, подтверждающего право собственности на жилое и/или нежилое помещение (заверяется Правлением Товарищества);
- список лиц, которым новый собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе. Юридическое лицо в обязательном порядке указывает своего представителя;
- иные документы, необходимость предоставления которых устанавливается Правлением Товарищества;
- ознакомиться с Уставом и иными документами Товарищества, а также соблюдать содержащиеся в них требования;
- переоформить на свое имя все договора, заключенные предыдущим собственником с Товариществом и не подлежащие расторжению по основаниям, предусмотренным договорами или Уставом.

5.8. Временное отсутствие собственника либо фактическое неиспользование им помещения, а также объектов общего и ограниченного пользования не освобождает его от ответственности и обязанностей, предусмотренных Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества, включая внесение платежей и сборов.

5.9. Застройщик как член Товарищества:

5.9.1. Имеет следующие особые права:

- сохранять за собой после начала продажи помещений право на застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме, но на срок не более трех лет с момента создания Товарищества;
- установить строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку;
- иметь административные офисы по продаже и управлению в помещениях кондоминиума, принадлежащих Застройщику;
- 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.

5.9.2. Несет ответственность:

- ни Товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам к Товариществу, возникшем в период, когда Застройщик осуществлял контроль над управлением Товарищества, или по искам, связанным с осуществлением Застройщиком своих особых прав. Застройщик освобождает Товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

5.9.3. Несет обязанности:

- своевременно и за свой счет, с проведением всех необходимых в соответствии с действующим законодательством работ, проводит государственную регистрацию кондоминиума с оформлением паспорта домовладения и иных необходимых документов;
- в течение двух месяцев с момента регистрации кондоминиума, совместно со всеми лицами, получившими право собственности на помещения в кондоминиуме, оформляет или организует оформление правоустанавливающих документов на эти помещения в соответствующих органах государственной власти и государственных учреждениях;
- после оформления прав собственности организует общее собрание членов Товарищества;
- в течение 3-х месяцев с момента регистрации кондоминиума передает кондоминиум в управление (на баланс) Товариществу, оказывает Товариществу помощь в организации собственного домоуправления для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме и/или заключении договоров на управление и/или обслуживание и эксплуатацию недвижимого имущества.

5.10. Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между Товариществом и Застройщиком или его филиалом в период, когда Застройщик осуществлял контроль над Правлением Товарищества, может быть прекращен Товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой период времени, о чем другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Управление Товариществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.2. Товарищество самостоятельно определяет структуру органов управления и порядок их финансирования, в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Органами управления Товарищества является:

- 1) Общее собрание членов Товарищества;
- 2) Правление Товарищества.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

7.2. Любой из членов Товарищества может направить одного либо нескольких представителей, наделив его (их) всеми полномочиями путем выдачи доверенности на участие в заседании Собрания, в установленном действующим законодательством порядке

7.3. Годовое Собрание проводится не позднее 60 (Шестидесяти) дней после окончания финансового года. Любое другое Собрание считается внеочередным.

7.4. Внеочередное общее Собрание может быть созвано:

- 1) по инициативе Правления Товарищества;
- 2) по инициативе членов Товарищества, обладающих в совокупности 10 (десятью) и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;
- 3) по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 4) по требованию органа местного самоуправления.

7.5. В повестку дня заседания Собрания могут быть включены любые вопросы, касающиеся деятельности Товарищества, поставленные членами товарищества, Правления, Ревизионной комиссией (Ревизора), органа местного самоуправления не позднее, чем за 10 (десять) дней до начала работы Собрания.

7.6. Ответственность за созыв и проведение Собрания лежит на Председателе Правления Товарищества.

Члены Товарищества должны быть уведомлены о дате, времени, месте и повестке дня Собрания не позднее чем за 5 (пять) дней до начала его работы любым способом, при необходимости позволяющим подтвердить факт уведомления.

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

7.7. Собрание Товарищества ведет Председатель Правления или его заместитель (по решению Председателя Правления). В случае их отсутствия Собрание ведет один из членов Правления (по решению Собрания). В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран Собранием из числа членов Товарищества.

7.8. К компетенции Собрания относится;

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) принятие решений об отчуждении, 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 кредиты;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7) введение ограничений на использование общего имущества;

8) избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

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 объектов недвижимого имущества и инженерного оборудования;

12) рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и комиссии 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) выборы иных органов (комиссий, рабочих групп и т.т.);

16) утверждение Положений и Правил Товарищества;

17) утверждение Реестра долей общей собственности на имущество в кондоминиуме членов Товарищества;

18) принятие решения о поручении Правлению приобрести в общую долевую собственность членов Товарищества жилое или нежилое помещение;

19) утверждение отчетов Правления о выполнении поручений общего Собрания и текущих работ по содержанию общего имущества членов Товарищества;

20) утверждение отчетов Ревизионной комиссии (Ревизора);

21) принятие решения об утверждении или участии в организациях, предусмотренных Уставом и решениями Собрания Товарищества, делегировании им прав на представительство в них, а также выхода из них;

22) установление оснований и меры ответственности за невыполнение членами Товарищества обязательств по своевременному внесению платежей и сборов, а также за нарушение положений Устава, требований принятых общим Собранием, Правил и инструкций.

Собрание правомочно решать любые другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества, по своему усмотрению.

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

7.10. Решения вопросов правомочны, если на Собрании присутствуют более половины от общего числа членов Товарищества.

7.11. Каждый член Товарищества обладает числом голосов утвержденным Решением Общего собрания с учетом Положения об общедолевой собственности.

7.12. Решения Собрания по вопросам 2) - 6) компетенции Собрания принимаются большинством в 2/3 (две трети) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения Собрания по иным вопросам принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании.

7.13. Председатель Правления Товарищества организует ведение книги протоколов Собрания. Книга предоставляется членам и должностным лицам Товарищества по их требованию. По их требованию выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.

8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Коллегиальным исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества (далее - «Правление»).

Количественный состав Правления определяется решением Собрания, но не менее 3 (трех) членов.

8.2. Правление избирается из числа членов Товарищества (их представителей) сроком на 2 (два) года.

При выбытии члена Правления из его состава на ближайшем Собрании, но не позднее чем через 2 (два) месяца с момента выбытия, производятся выборы на вакантное место на срок до окончания полномочий Правления.

8.3. Правление подотчетно Собранию Товарищества.

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

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 В повестку дня заседания Правления могут быть включены любые вопросы, относящиеся к компетенции Правления, поставленные Председателем или любым из членов Правления, любым из членов Товарищества, Ревизионной комиссией (Ревизором), не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до начала работы Собрания.

8.7. Ответственность по созыву и проведению заседаний Правления лежит на председателе Правления.

Председатель Правления обязан уведомить членов Правления о времени, дате, месте и повестке дня заседания Правления не менее чем за 7 (семь) дней до начала его работы, по адресам проживания членов правления или адресам, указанным особо

8.8. В обязанности Правления входит:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и настоящего 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) информирование членов Товарищества о текущей деятельности, в том числе о решениях Правления, собрания, Ревизионной комиссии (Ревизора), иных выборных органов, а также о предоставляемых Товариществом услугах, о неиспользуемых объектах общей собственности членов Товарищества пользования, о сроках, порядке и размерах платежей и сборов, о продаваемых помещениях и т.п.;
- 12) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

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

Правление Товарищества вправе принимать решение по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Собрания.

8.10. Решения Правления правомочны, если на заседании Правления присутствует более половины от общего числа членов Правления.

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

8.12. Председатель Правления организует ведение книги протоколов правления. Книга предоставляется членам и должностным лицам Товарищества по их требованию. По их требованию выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.

9. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление избирает из своего состава Председателя Правления, сроком на 2 (два) года из числа членов Правления.

В случае неудовлетворительной работы Председателя Правления допускается его досрочное переизбрание. Переизбрание производится на срок до окончания полномочий.

9.2. Председатель Правления осуществляет текущее руководство деятельностью Товарищества.

В случае отсутствия Председателя Правления его функции выполняет заместитель, избираемый Правлением из числа своих членов, сроком на 2 (два) года.

9.3. Председатель Правления Товарищества:

- 1) без доверенности действует от имени Товарищества;
- 2) представляет интересы Товарищества;

- 3) распоряжается денежными средствами и имуществом Товарищества;
 - 4) заключает договоры (контракты), в том числе трудовые, в рамках уставной деятельности и обеспечивает их выполнение;
 - 5) выдает и отказывает в доверенности;
 - 6) открывает и закрывает в банках расчетные и иные счета;
 - 7) издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников Товарищества;
 - 8) утверждает численный состав и порядок оплаты труда работников аппарата Товарищества;
 - 9) организует работу Собрания и Правления Товарищества, проводит их заседания;
 - 10) контролирует выполнение решений Собрания и Правления Товарищества;
 - 11) разрабатывает и выносит на утверждение Собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате их труда;
 - 12) осуществляет иные полномочия на основании и в соответствии с решениями Собрания и Правления, настоящего Устава и действующего законодательства
- 9.4. Председатель Правления имеет право временно передавать часть своих полномочий другим должностным лицам Товарищества.
- 9.5. Председатель Правления вправе принять к своему рассмотрению любой вопрос компетенции других должностных лиц Товарищества.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляется Ревизионной комиссией (Ревизором) Товарищества, избираемой Собранием Товарищества, сроком на 2 (два) года.

Члены Правления и другие материально-ответственные лица не могут быть членами Ревизионной комиссии (Ревизором)

10.2. Проверки осуществляются Ревизионной комиссией (Ревизором):

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

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

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

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

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

Принятые решения считаются правомочными в случае присутствия на заседании более половины членов Ревизионной комиссии.

10.7. Иные вопросы деятельности Ревизионной комиссии (Ревизора) регламентируются Положением о Ревизионной комиссии (Ревизоре).

11. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

11.1. Товарищество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством.

11.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Товариществе, своевременное представление ежегодного отчета другой финансовой отчетности в соответствующие органы, сведений о финансово-хозяйственной деятельности, предоставляемых членам Товарищества, контрагентам по договору и в средства массовой информации, несет председатель правления Товарищества.

11.3. Товарищество ведет и хранит следующую документацию:

- Устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в Устав, зарегистрированные в установленном порядке, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- паспорт домовладения и иные документы, связанные с регистрацией кондоминиума;
- реестр долей участия и список членов Товарищества;
- внутренние документы Товарищества, принятые общим собранием и иными органами Товарищества;
- документы бухгалтерского учета;
- документы, подтверждающие правомерность нахождения имущества на балансе Товарищества;
- документы финансовой отчетности, предоставляемые в соответствующие органы;
- протоколы общих собраний, заседаний правления, ревизионной комиссии;
- заключения ревизионной комиссии и акты проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством, решениями органов управления Товарищества.

Правление Товарищества организует ведение и хранение документации Товарищества.

По требованию члена Товарищества или его представителя правление обязано предоставить для ознакомления ему всю документацию, касающуюся помещения, собственником которого он является, а также протоколы общих собраний, заседаний правления, годовые финансовые отчеты, Устав Товарищества.

По требованию члена Товарищества правление обязано предоставить ему копии вышеуказанных документов за плату.

12. ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ ПРАВ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТАМИ ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. Если иное не предусмотрено решением Собрания, право пользования объектами ограниченного пользования приобретается и передается в порядке, предусмотренном Положением об общедолевой собственности на

имущество в кондоминиуме Товарищества и вносится в соответствующий реестр.

12.2. Право пользования объектами ограниченного пользования, которое постоянно закреплено за владельцами помещений, подлежит передаче лишь в порядке правопреемства при переходе права собственности на указанные помещения.

Иные права и обязанности членов Товарищества, связанные с содержанием и эксплуатацией объектов общедолевой собственности в кондоминиуме и переданных им, определяются настоящим Уставом и внутренними положениями, принятыми в установленном порядке.

12.3. Правление осуществляет передачу на конкурсной основе объектов общей собственности в соответствии с Положением об общедолевой собственности членов Товарищества, не закрепленных постоянно за владельцами помещений, а также контролирует соблюдение правил пользования указанными объектами.

12.4. Право пользования предоставляется победителю конкурса (участнику конкурса, предложившему максимальную цену за получение права пользования) по договору, заключаемому им с Правлением.

12.5. Члены Товарищества, желающие приобрести право пользования конкретным объектом, подают заявление в Правление.

12.6. Правление на дату, указанную в объявлении, организует проведение конкурса в виде закрытых торгов для подавших заявление членов Товарищества.

12.7. Если все заявки членов Товарищества удовлетворены, то на оставшиеся свободные объекты, Правление объявляет конкурс для третьих лиц с указанием информации, перечисленной в п. 10.4 Устава.

12.8. Размер залога засчитывается победителю конкурса при оплате названной им при торгах суммы. При отказе победителя от уплаты указанной суммы залог не возвращается, а победителем признается лицо, занявшее следующее место.

Участникам конкурса, не получившим права за заключение договора, залог возвращается по окончании конкурса в день его проведения.

12.9. Начальная цена торгов устанавливается в размере, равном указанной в объявлении сумме ежемесячного платежа за пользование объектом. Шаг изменения при торгах объявляется перед началом и устанавливается Правлением.

12.10. Средства, поступившие от проведения конкурса, используются на покрытие затрат Товарищества на проведение конкурса. Остаток средств зачисляется в фонды Товарищества в соответствии с решением Правления.

13. ТРУДОВОЙ КОЛЛЕКТИВ

13.1. Трудовой коллектив Товарищества составляет все граждане, участвующие своим трудом в его деятельности, на основании трудового договора (контракт).

13.2. Условия оплаты труда, режим работы и отдыха работающих в Товариществе граждан, их социальное обеспечение, социальное страхование регулируются трудовыми договорами (контрактами) и нормами действующего законодательства.

13.3. Товарищества обеспечивает безопасные условия труда, меры социальной защиты, обязательное медицинское и социальное страхование и социальное обеспечение работников в соответствии с действующим законодательством.

13.4. Работники Товарищества (кроме Председателя Правления) принимаются на работу Председателем Правления. С Председателем Правления контракт заключает представитель Собрания Товарищества по решению Собрания Товарищества.

13.5. Компетенция должностных лиц определяется соответствующими должностными инструкциями, утвержденными Председателем Правления Товарищества и контрактами.

13.6. Должностные лица Товарищества освобождается от занимаемой должности в порядке, предусмотренном трудовым законодательством и заключенными с ними трудовыми контрактами.

13.7. Товарищество обеспечивает хранение информации о личном составе работников Товарищества и при ликвидации Товарищества сдает документы на государственное хранение в установленном законом порядке.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ

14.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению общего Собрания членов Товарищества.

Реорганизация производится в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

14.2. Товарищество может быть ликвидировано по решению общего Собрания либо по решению суда, в том числе по решению общего Собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

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

Товарищество ликвидируется в порядке, установленном гражданским законодательством.

При ликвидации Товарищества по решению общего Собрания, общее Собрание по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, назначает ликвидационную комиссию и устанавливает в соответствии с гражданским законодательством порядок и сроки ликвидации.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикации о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторам. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов и ликвидации юридического лица.

После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс,

который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим Собранием или органом, принявшими решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества передается его членам в соответствии с долями участия.

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

15. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА

Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется по решению общего Собрания, принятого в установленном настоящим Уставом порядке.

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

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