

СОДЕРЖАНИЕ

УТВЕРЖДЕН

Решением внеочередного общего
собрания акционеров
ЗАО "Фирма "СТРОЙКОМПЛЕКС"
Протокол № 15В/03
от "15" сентября 2003 года

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕ
ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ

6. ПОЛУЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ В КОНДОМИНИУМЕ

7. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ 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 ТОВАРИЩЕСТВОМ

14. СПЕЦИАЛЬНЫЕ СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15. ПРАВА АДМИНИСТРАТОРА ТОВАРИЩЕСТВА

16. АДМИНИСТРАТОР ТОВАРИЩЕСТВА

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

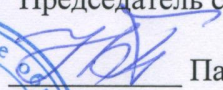
18. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ


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

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Председатель собрания:

 Пасяда Н.И.

Секретарь собрания:

 Морозов И.Е.



УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "КОМФОРТ"

город Всеволожск Ленинградской области
2003 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения.
2. Цели и виды деятельности товарищества.
3. Правовой статус товарищества.
4. Право собственности на жилые и (или нежилые) помещения и
общее имущество в МКЖД.
5. Средства и имущество товарищества.
6. Хозяйственная деятельность товарищества.
7. Членство в товариществе.
8. Права товарищества.
9. Обязанности товарищества.
10. Права членов товарищества.
11. Обязанности членов товарищества.
12. Органы управления товарищества.
13. Общее собрание членов товарищества.
14. Правление товарищества.
15. Председатель правления.
16. Ревизионная комиссия (ревизор).
17. Реорганизация и ликвидация товарищества.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "КОМФОРТ", 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 кондоминиумом, объединяющем вновь возводимые жилые дома, расположенные по адресу: город Всеволожск Ленинградской области, III микрорайон, позиция 1, корпус Б, и позиция 44, корпус А, (в дальнейшем – "кондоминиум").

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

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

1.4. Место нахождения и почтовый адрес Товарищества: 188644, город Всеволожск Ленинградской области, позиция 1, корпус В (город Всеволожск Ленинградской области, улица Героев, дом 3, корпус 3).

1.5. Товарищество образовано по решению внеочередного общего собрания учредителя- застройщика- Закрытого акционерного общества "Фирма "СТРОЙКОМПЛЕКС", имеющего место нахождения: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, почтовый адрес, по которому с ним осуществляется связь: 196233, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, дом 42, зарегистрированного Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 142087 от "08" апреля 1999 года, Свидетельство о государственной регистрации № 84893 от "24" мая 2002 года (Протокол № 15В/03 от "15" сентября 2003 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 кондоминиуме, 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 кондоминиуме;

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

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории; проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в МКЖД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в МКЖД или препятствующих этому;

получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

представление законных интересов собственников помещения в МКЖД, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и (или нежилые) помещения и общее имущество в МКЖД

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКЖД, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в МКЖД, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКЖД.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в МКЖД, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в МКЖД на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых 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 собственников помещений в МКЖД.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо 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 МКЖД, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в МКЖД.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКЖД (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членом товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в МКЖД.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКЖД для членом товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членом товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества; платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в МКЖД, и предоставляемые коммунальные услуги; платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества; платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом; предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи; прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКЖД.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членом товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членом товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в

соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление МКЖД;

обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в МКЖД;

предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в МКЖД, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в МКЖД, находящемся в управлении товарищества;

выполнение работ для собственников помещений в МКЖД и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в МКЖД, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКЖД, общего собрания членов товарищества;

надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в МКЖД, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКЖД.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКЖД, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в МКЖД и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

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

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. 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.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в МКЖД;

с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в МКЖД.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления МКЖД, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКЖД, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в МКЖД и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКЖД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в МКЖД, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в МКЖД, переданном товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКЖД.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может: получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в МКЖД застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в МКЖД их обязанностей по участию в общих расходах по управлению МКЖД товарищество вправе предъявить собственнику помещений в МКЖД в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным

законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКЖД с собственниками помещений в МКЖД, не являющимися членами товарищества.

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

9.1.4. Обеспечивать управление МКЖД, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКЖД.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКЖД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКЖД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКЖД доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в МКЖД в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКЖД, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества МКЖД, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в МКЖД, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.10. Обеспечивать предоставление собственникам, пользователям помещений в МКЖД коммунальные и иные услуги, связанные с управлением МКЖД, надлежащего качества.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в МКЖД.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и

произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в МКЖД.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКЖД, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКЖД в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Не использование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в МКЖД не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКЖД.

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

11.1.6. Использовать общее имущество в МКЖД только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в МКЖД.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в МКЖД или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества в МКЖД;

о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в МКЖД, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными

правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются: общее собрание членов товарищества; правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть создано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)

3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня собрания.

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКЖД, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13,9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

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

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в МКЖД.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в МКЖД.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в МКЖД или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в МКЖД и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества. Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.7, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.11. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКЖД, в котором создано

товарищество;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме..

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление МКЖД или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания МКЖД и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в МКЖД.

14.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества

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

14.5. Заседание правления созывается его председателем.

14.6. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам правлением или общим собранием членов товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов

товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

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

застрахованная сумма не менее чем за 60 дней до даты расторжения (прекращения) договора

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Устав утверждается решением собрания акционеров общества "Фирма "СТРОЙКОМПЛЕКС" и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

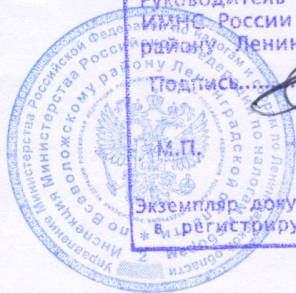
21.2. Наименование и допущения к изданию Устава вносятся на основании решения общего собрания акционеров Товарищества как их представителей, присоединяющих на одном собрании (если не предусмотрено иное).

Изменения и дополнения к уставу вносятся к уставу "Фирма "СТРОЙКОМПЛЕКС" и другим законодательным актам Российской Федерации и Ленинградской области и подлежат государственной регистрации.

Устав утверждается решением общего собрания акционеров общества "Фирма "СТРОЙКОМПЛЕКС" 27 сентября 2003 года.



всего прошито
18
восемнадцать
)
листа



Инспекция № МНС России по Всеволожскому району Ленинградской области
Выдано свидетельство о государственной регистрации
"14" 10 2003 г.
ОГРН 7707073066
Руководитель (заместитель) ИФНС России по Всеволожскому району Ленинградской обл.
Подпись: _____
М.П.
Экземпляр документа храниться в регистрирующем органе