



Утвержден
общим собранием членов
ЖСК № 30
от «12» 01 2002г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья N 30

Копия изготовлена с Устава
юридического лица ОГРН
1027501183731
представленного при внесении
в ЕГРЮЛ записи от
за ГРН 1027501183731

2002г.

3

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
N 30**

Жилищно-строительный кооператив N 30, образованный в 1989 году при разделении ЖСК N 21 и действующий на основании устава, утвержденного Исполкоме Городского Совета народных депутатов г.Читы 20.09.1989г., **преобразован** в Товарищество собственников жилья N 30.

В дальнейшем Жилищно-строительный кооператив N 30 именуется Товариществом собственников жилья N 30.

Деятельность Товарищества собственников жилья N 30 регулируется настоящим Уставом.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья N 30, именуемое в дальнейшем "Товарищество" - некоммерческая организация, объединение домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством пределах общим имуществом, для осуществления деятельности по содержанию, сохранению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарно-технического состояния общего имущества.

1.2. В состав кондоминиума входят: Один 60-ти квартирный жилой дом, расположенный по адресу: г.Чита, 6 мкр., д.13, именуемый в дальнейшем "жилой дом", а также входят объекты общей собственности, в котором помещения принадлежат гражданам-домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, а также объекты общей собственности, расположенные в рамках указанного земельного участка.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья N 30.

1.4. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ N 30.

1.5. Юридический адрес Товарищества: г.Чита, 6 мкр., д.13.

1.6. Товарищество создано на неограниченный срок.

1.7. В своей деятельности Товарищество руководствуется настоящим Уставом, Федеральным законом Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" от 24 мая 1996 года и иными нормативными актами Российской Федерации.

1.8. Товарищество является правопреемником всех прав и обязательств Жилищно-строительного кооператива N 30 на день преобразования, в том числе и оспариваемых сторонами.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества.

1.2. Основной целью деятельности Товарищества является:

- объединение материальных и прочих ресурсов собственников помещений жилого дома для его содержания, для обеспечения текущего и капитального ремонта здания, поддержания инженерных систем в надлежащем техническом состоянии, благоустройства придомовой территории, для более эффективного управления совместной собственностью членов Товарищества.

1.3. Предметом деятельности Товарищества является:

- 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;

4

- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере;
- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев, заключение договоров на предоставление коммунальных услуг;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- защита интересов домовладельцев;
- представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах
- другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество - это объединение домовладельцев, собственников помещений в кондоминиуме, поименованных в приложениях N 1 к настоящему уставу. Товарищество является юридическим лицом. Товарищество является некоммерческой организацией и не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли.

3.2. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

3.3. Товарищество имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банках и иные реквизиты.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам государства, а государство не отвечает по обязательствам Товарищества.

3.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

3.6. Товарищество имеет право:

- заключать договоры, контракты, соглашения с юридическими и физическими лицами, как в Российской Федерации, так и за рубежом;
- выступать заказчиком на коммунальные услуги: водо-, тепло-, электро-, газоснабжение и др.;
- строить, приобретать, отчуждать, брать и сдавать в аренду и субаренду оборудование инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса, если они изношены или морально устарели;
- выступать заказчиком на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- выполнять работы и предоставлять услуги членам Товарищества;
- организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом;
- определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные настоящим Уставом и цели;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соот-

ветствии с его долей участия;

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим услуги;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям задачам Товарищества.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (арендовать) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без сноса объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

- 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 застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

3.8. Права Товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей:

1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей, неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством в установленном порядке, в том числе в судебном.

3.9. Обязанности Товарищества:

Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Федерального закона "О товариществах собственников жилья" от 24 мая 1996г., иных законодательных и правовых актов Российской Федерации, а также Устава Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние имущества в кондоминиуме;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества в установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;
- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

4 6

4. Членство в Товариществе. Права и обязанности членов Товарищества.

4.1. Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме.

4.2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

4.3. Членство в Товариществе возникает у домовладельцев на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

4.4. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами Товарищества на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

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

4.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

4.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

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

4.9. Член Товарищества вправе с учетом требований настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

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

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

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

4.12. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном законодательством, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

4.13. Неиспользование домовладельцев принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.14. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляется за счет домовладельцев - собственников этого имущества

в соответствии с действующим законодательством.

4.15. Домовладельцы (физические и юридические лица) в кондоминиуме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

4.16. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.18. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма или аренды (платежей на содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

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

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

4.21. Домовладельцы (собственники помещений), не являющиеся членами Товарищества оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и договором между указанным домовладельцем и Товариществом.

5. Органы управления Товариществом

5.1. Органами управления Товариществом являются:

- общее собрание членов Товарищества,
- правление Товарищества.

6. Общее собрание

6.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

6.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентов голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

6.3. О проведении общего собрания лицо, или орган по инициативе которого созывается общее собрание направляет всем домовладельцам, членам Товарищества письменное уведомление. Уведомление вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

6.4. В уведомлении о проведении общего собрания указываются по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения

собрания, повестка дня собрания.

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

6.5. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 11) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на Правление, председателя правления, и 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.

6.6 Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

6.7 Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более, чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума, инициатор проведения собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

6.8. Члены Товарищества на общем собрании обладают количеством голосов из расчета: домовладелец одной квартиры обладает одним голосом

6.9 . Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления и ли его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

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

6.10. Решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 2-6 статьи 6.5. настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей.

7. Правление

7.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

7.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

7.3. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в Правление Товарищества в обязательном порядке, за исключением случая, предусмотренного статьей 51 Федерального закона "О товариществах собственников жилья".

7.4. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок два года.

7.5. Из состава Правления избирается Председатель Правления.

7.6. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

7.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества

7.8. Заседание Правления созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

7.9. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

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

8. Председатель Правления

8.1. Председатель Правления избирается сроком на два года.

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

8.3. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием, подписывает от имени Товарищества договоры и сделки. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

10

9. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

9.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

9.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

10. Средства и имущество Товарищества

10.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом "О товариществах собственников жилья",
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных законодательством Российской Федерации,
- прочих поступлений.

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

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

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

10.5. Общее имущество в кондоминиуме:

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца 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 единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

10.6. Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев, которые владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом кондоминиума.

10.7. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

10.8. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади.

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

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

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

10.10. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествовавшего домовладельца.

10.11. Границы земельных участков, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

10.12. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли здания в соответствии с порядком, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

10.13. Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.14. На кондоминиум составляется паспорт домовладения. Паспорт домовладения составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натурных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом. Паспорт домовладения хранится в Товариществе у Председателя Правления.

11. Осуществление права собственности в кондоминиуме

11.1. Собственником помещения в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование.

11.2. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец. Один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

11.3. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

11.4. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или аренду в порядке, установленном законодательством.

11.5. Товарищество вправе решением общего собрания в разумных пределах ограничить цели использования нежилых помещений в кондоминиуме, находящихся в собственности домовладельцев, в целях защиты прав и интересов других домовладельцев.

12. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты

12.1. Домовладельцы и Товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения.

12.2. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к кредиторам, включая следующее:

12

- извещать в письменной форме кредиторов о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние Товарищества;
 - извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца - собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях Товарищества взыскать задолженность домовладельца по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;
 - не изменять соответствующих положений Устава Товарищества без согласия кредитора;
 - не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию Товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления Товарищества.
- 12.3. Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию Товарищества. По запросу кредитора Товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

13. Страхование имущества Товариществом

- 13.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.
- 13.2. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.
- 13.3. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

14. Хозяйственная деятельность Товарищества

- 14.1. Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 14.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
 - сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.
- 14.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе Товарищества.
- 14.4. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, использу-

ется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества.

14.5. Товарищество ведет, установленным порядком, бухгалтерский и статистический учет и отчетность и несет ответственность за их достоверность.

14.6. Денежные средства Товарищества хранятся на расчетных счетах в учреждениях банков в российской и иностранной валюте. Открытие счетов и расчетные операции осуществляются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

14.7. Товарищество обеспечивает учет и сохранность документов по личному составу работников и служащих постоянно работающих в Товариществе и передачу их на государственное хранение в случае ликвидации или реорганизации Товарищества.

14.8. Товарищество обеспечивает учет военнообязанных, постоянно работающих в Товариществе, проводит работу по их бронированию, о чем информирует соответствующий районные комиссариаты.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством Российской Федерации.

15.2. Товарищество ликвидируется в установленном гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

15.3. При ликвидации Товарищества недвижимое имущество и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в общем имуществе.

14

