

Утвержден
Решением внеочередного общего
собрания учредителей ООО «ЭКСПОСТРОЙ»
Протокол № 10 от 30 августа 2017 года

УСТАВ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания
«Триумф»
(ООО «УК «Триумф»)

Краснодарский край
город Сочи
2017 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Триумф», именуемое в дальнейшем "Общество", осуществляет свою деятельность в соответствии с гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" № 14-ФЗ от 8 февраля 1998 года, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Общество является дочерним по отношению к основному обществу – Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПОСТРОЙ» (рег. N 1072317003846, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Краснодарскому краю, Территориальный участок № 2317 по Адлерскому району г. Сочи "27" ноября 2007 г.) ввиду его преобладающего участия в уставном капитале общества.

1.3. Полное фирменное наименование Общества на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Триумф».

1.4. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке – ООО «УК «Триумф».

1.5. Место нахождения Общества: Город Сочи.

Место нахождения Общества определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации.

1.6. Почтовый адрес Общества: 354340, РФ, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Кирпичная, дом № 2, корпус № 2, пом. 194,195.

1.7. Общество создано на неограниченный срок деятельности.

2. Цель и предмет деятельности Общества

2.1. Основными целями создания Общества являются удовлетворение потребительского рынка в продукции, работах и услугах, производимых и оказываемых Обществом, а также получение прибыли в интересах участников и Общества.

2.2. Для реализации своих целей Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- **Управление недвижимым имуществом;**

- **Управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда;**

- деятельность по управлению жилищным фондом, включающая в себя:
- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- организацию технического обслуживания и ремонта строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- организацию санитарного содержания (уборка мест общего пользования; уборка мест придомовой территории; уход за зелеными насаждениями);
- организацию содержания и ремонта жилищного фонда;
- деятельность по организации сбора арендной платы за эксплуатацию жилого фонда;
- деятельность по управлению и надзору за состоянием и эксплуатацией нежилого фонда и земельных участков;
- деятельность по сбору арендной платы за эксплуатацию нежилого фонда;
- деятельность по организации сбора арендной платы за землю.

- **Сдача внаем собственного недвижимого имущества;**

- **Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;**

- **Предоставление прочих услуг, связанных с управлением предприятием;**

2.3. Общество вправе осуществлять свою деятельность на всей территории страны, в том числе и за границей.

2.4. На виды деятельности, требующие обязательного лицензирования, Общество приобретает лицензии в установленном законом порядке.

2.5. Общество обладает универсальной правоспособностью, может заниматься любыми незапрещенными видами деятельности, в том числе прямо не предусмотренными Уставом. Сделки, выходящие за пределы уставных видов деятельности, но не противоречащие действующему законодательству России, а также определенным в настоящем Уставе целям Общества, считаются действительными.

3. УЧАСТНИКИ ОБЩЕСТВА.

3.1. Участниками Общества могут быть как физические, так и юридические лица.

3.2. Число участников Общества не должно превышать пятьдесят. В противном случае оно подлежит преобразованию в акционерное общество в течение года, а по истечении этого срока - ликвидации в судебном порядке, если число его участников не уменьшится до указанного предела.

4. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА И ЕГО УЧАСТНИКОВ.

4.1. Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники Общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей.

Участники Общества, не полностью оплатившие доли, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах стоимости неоплаченной части доли каждого из участников.

Учредители общества несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с учреждением Общества и возникшим до его государственной регистрации.

4.2. Общество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, несет обязанности и имеет гражданские права, имеет обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, фирменное наименование, круглую печать со своим фирменным наименованием, может от своего имени быть истцом и ответчиком в суде, вправе открывать расчетный и иные счета в учреждениях банков Российской Федерации и иностранных банков в рублях и иностранной валюте, вправе иметь зарегистрированный фирменный знак, фирменный флаг, фирменные штампы, бланки и другие средства индивидуализации.

4.3. Общество обладает полной хозяйственной самостоятельностью в вопросах определения формы управления, принятия хозяйственных решений, сбыта производимой продукции (работ, услуг), установления цен, оплаты труда, распределения чистой прибыли. Деятельность Общества не ограничивается оговоренной в настоящем Уставе. Сделки, выходящие за пределы уставной деятельности, но не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, признаются действительными.

4.4. Для достижения своих целей Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, заключать все не запрещенные законодательством Российской Федерации гражданско-правовые сделки и иные юридические акты.

4.5. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не отвечает по обязательствам своих участников.

Общество несет ответственность по обязательствам учредителей Общества, связанным с его учреждением, только в случае последующего одобрения их действий общим собранием участников Общества. При этом размер ответственности Общества в любом случае не может превышать одну пятую оплаченного уставного капитала Общества.

4.6. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана действиями (бездействием) его участников или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на указанных участников или других лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

4.7. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не несет ответственности по обязательствам Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

4.8. Общество может создавать филиалы и открывать представительства по решению общего собрания участников Общества принятому единогласно.

Филиалы и представительства Общества осуществляют свою деятельность от имени Общества. Ответственность за деятельность филиала и представительства Общества несет само Общество.

Общество может выступать в качестве учредителя коммерческих и некоммерческих организаций, иметь дочерние хозяйственные общества с правами юридического лица в России и за рубежом.

Общество признается дочерним, если другое (основное) хозяйственное общество в силу преобладающего участия в его уставном капитале, либо в соответствии с заключенным между

ими договором, либо иным образом имеет возможность определять решения, принимаемые аким обществом.

Дочернее общество не отвечает по долгам основного Общества.

Основное Общество отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение указаний или с согласия основного Общества.

В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного Общества последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам.

Участники дочернего общества вправе требовать возмещения основным Обществом убытков, причиненных его действиями или бездействием дочернему обществу.

4.9. Участники Общества вправе:

- участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" и уставом Общества;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его уставом порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам данного Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом и уставом Общества;
- выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу, если такая возможность предусмотрена уставом Общества, или потребовать приобретения Обществом доли в случаях, предусмотренных Федеральным законом;
- получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

4.9.1. Участники Общества имеют также другие права, предусмотренные Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" и уставом Общества.

4.9.2. Помимо прав, предусмотренных Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", устав Общества может предусматривать иные права (дополнительные права) участника (участников) Общества. Указанные права могут быть предусмотрены уставом Общества при его учреждении или предоставлены участнику (участникам) Общества по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно.

Дополнительные права, предоставленные определенному участнику Общества, в случае отчуждения его доли или части доли к приобретателю доли или части доли не переходят.

4.9.3. Прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных всем участникам Общества, осуществляется по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно. Прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных определенному участнику Общества, осуществляется по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно, при условии, если участник Общества, которому принадлежат такие дополнительные права, голосовал за принятие такого решения или дал письменное согласие.

4.9.4. Участник Общества, которому предоставлены дополнительные права, может отказаться от осуществления принадлежащих ему дополнительных прав, направив письменное уведомление об этом Обществу. С момента получения Обществом указанного уведомления дополнительные права участника Общества прекращаются.

4.10. Участники Общества обязаны:

- оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Федеральным законом и договором об учреждении Общества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества.

Участники Общества несут и другие обязанности, предусмотренные Федеральным законом и Уставом Общества.

4.10.1. Помимо обязанностей, предусмотренных Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", устав Общества может предусматривать иные обязанности (дополнительные обязанности) участника (участников) Общества. Указанные обязанности могут быть предусмотрены уставом Общества при его учреждении или возложены на всех участников Общества по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно. Возложение дополнительных обязанностей на определенного участника Общества осуществляется по решению общего собрания участников Общества при условии, если

участник Общества, на которого возлагаются такие дополнительные обязанности дал письменное согласие.

4.10.2. Дополнительные обязанности, возложенные на определенного участника Общества, в случае отчуждения его доли или части доли к приобретателю доли или части доли не переходят.

Дополнительные обязанности могут быть прекращены по решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно.

5. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА.

5.1. Уставный капитал Общества имеет размер **30 000 (Тридцать тысяч) рублей**.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Уставный капитал оплачивается денежными средствами.

Учредители Общества должны оплатить полностью свою долю в течение четырех месяцев с момента государственной регистрации Общества. При этом доля каждого учредителя Общества может быть оплачена по цене не ниже ее номинальной стоимости.

В случае неполной оплаты доли в уставном капитале общества в течение срока, определяемого в соответствии с пунктом 5.1. настоящего Устава, неоплаченная часть доли переходит к Обществу. Такая часть доли должна быть реализована Обществом в порядке и в сроки, которые установлены статьей 24 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью".

5.2. Не допускается освобождение участника Общества от обязанности оплатить долю в уставном капитале Общества.

Доля участника Общества, предоставляет право голоса только в пределах оплаченной части принадлежащей ему доли.

5.3. Оплата долей в уставном капитале Общества может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными имеющими денежную оценку правами.

5.4. Денежная оценка неденежного вклада в уставный капитал Общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники Общества не вправе определять денежную оценку неденежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком.

При оплате долей в уставном капитале Общества не денежными средствами, а иным имуществом участники Общества и независимый оценщик в случае недостаточности имущества Общества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах суммы, на которую завышена оценка имущества, внесенного в уставный капитал, в течение трех лет с момента государственной регистрации Общества или внесения в устав Общества соответствующих изменений.

5.5. Имущество, переданное участником Общества в пользование Обществу для оплаты своей доли, в случае выхода или исключения такого участника из Общества остается в пользовании Общества в течение срока, на который данное имущество было передано, если иное не предусмотрено договором об учреждении Общества.

5.6. Увеличение уставного капитала Общества допускается после полной оплаты всех его долей.

Увеличение уставного капитала Общества может осуществляться за счет имущества Общества, и за счет дополнительных вкладов участников Общества в порядке, установленном статьями 18 и 19 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью". Увеличение уставного капитала Общества может быть осуществлено за счет вкладов третьих лиц.

По решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками Общества единогласно, участники Общества в счет внесения ими дополнительных вкладов и (или) третьи лица в счет внесения ими вкладов вправе зачесть денежные требования к Обществу.

5.7. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью", обязано уменьшить свой уставный капитал.

Уменьшение уставного капитала Общества может осуществляться путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества в уставном капитале Общества и (или) погашения долей, принадлежащих Обществу.

Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения он станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" на дату представления для государственной регистрации соответствующих изменений в Уставе Общества, а в соответствии с

Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, на дату государственной регистрации Общества.

Уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества осуществляется с сохранением размеров долей всех участников Общества.

5.8. Если по окончании второго или каждого последующего финансового года стоимость чистых активов Общества окажется меньше его уставного капитала, Общество в порядке и в срок, которые предусмотрены Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», обязано увеличить стоимость чистых активов до размера уставного капитала или зарегистрировать в установленном порядке уменьшение уставного капитала. Если стоимость указанных активов Общества становится меньше определенного законом минимального размера уставного капитала, Общество подлежит ликвидации

5.9. В течение тридцати дней с даты принятия решения об уменьшении своего уставного капитала Общество обязано письменно уведомить об уменьшении уставного капитала Общества и его новом размере всех известных ему кредиторов Общества, а также опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы Общества вправе в течение тридцати дней с даты направления им уведомления или в течение тридцати дней с даты опубликования сообщения о принятом решении письменно потребовать досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств Общества и возмещения им убытков.

6. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕСТВА.

6.1. Имущество Общества составляют основные фонды и оборотные средства, а также иные ценности, стоимость которых отражается на самостоятельном балансе Общества.

Имущество Общества формируется за счет:

- вкладов участников в виде денег, других вещей или имущественных прав, иных прав, имеющих денежную оценку;
- доходов, получаемых от реализации своей продукции (работ, услуг);
- доходов от ценных бумаг и участия в других предприятиях;
- кредитов банков и других кредитов;
- капитальных вложений из бюджетов;
- безвозмездных и благотворительных взносов организаций, предприятий, граждан РФ и других стран;
- основных средств, принятых на баланс, технической документации, технологий, приобретенных или созданных Обществом;
- иных источников, не запрещенных законом.

6.2. Участники Общества обязаны по решению общего собрания участников Общества вносить вклады в имущество Общества.

Вклады в имущество Общества вносятся всеми участниками Общества пропорционально их долям в уставном капитале Общества, если иной порядок определения размеров вкладов в имущество Общества не будет установлен решением общего собрания участников Общества, принятым всеми участниками Общества единогласно.

6.3. Вклады в имущество Общества не изменяют размеры и номинальную стоимость долей участников Общества в уставном капитале Общества.

6.4. Общество при необходимости образует следующие фонды:

- фонд накопления;
- фонд оплаты труда и потребления;
- резервный фонд;
- другие фонды, необходимые для деятельности Общества.

6.5. Общество может иметь резервный фонд в размере 5 процентов уставного капитала. Формирование и расходование средств резервного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.6. Общество имеет право приобретать и/или арендовать имущество за счет своего дохода, амортизационных отчислений, кредитов банков и других источников согласно действующему законодательству.

13.1.5. Общество считается реорганизованным, за исключением случая реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации.

При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

13.1.6. Решение о реорганизации может быть признано недействительным по требованию участников Общества, а также иных лиц, не являющихся участниками Общества, если такое право им предоставлено законом.

Указанное требование может быть предъявлено в суд не позднее чем в течение трех месяцев после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации.

13.1.7. Признание судом недействительным решения о реорганизации Общества не влечет ликвидации образовавшегося в результате реорганизации юридического лица, а также не является основанием для признания недействительными сделок, совершенных таким юридическим лицом.

В случае признания решения о реорганизации юридического лица недействительным до окончания реорганизации, если осуществлена государственная регистрация части юридических лиц, подлежащих созданию в результате реорганизации, правопреемство наступает только в отношении таких зарегистрированных юридических лиц, в остальной части права и обязанности сохраняются за прежними юридическими лицами.

13.1.8. Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

13.2. Ликвидация Общества:

13.2.1. Общество ликвидируется по решению его участников или органа юридического лица, уполномоченного на то Уставом Общества.

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

С момента принятия решения о ликвидации Общества срок исполнения его обязательств перед кредиторами считается наступившим.

Общество может быть ликвидировано также по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

13.2.2. Участники Общества или орган, принявший решение о ликвидации Общества, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора), к которой переходят полномочия по управлению делами юридического лица, и устанавливают порядок и сроки ликвидации в соответствии с действующим законодательством.

13.2.3. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) публикует в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридического лица, сообщение о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента опубликования сообщения о ликвидации.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Общества

13.2.4. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество - прекратившим существование после внесения сведений о его прекращении в единый государственный реестр юридических лиц.

13.3. При ликвидации документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, передаются на государственное хранение в Росархив по Краснодарскому краю; документы по личному составу (приказы, личные дела и карточки учета, лицевые счета и т.п.) передаются на хранение в архив города Сочи. Передача и упорядочение документов осуществляется силами и за счет средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.