Учредительный документ юридического лица ОГРН 1257800086213 представлен при внесении в ЕГРЮЛ записи от 23.09.2025 за ГРН 1257800086213

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 008D600ECBBEFAFC98575AE85E992C2139
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 05.03.2025 по 29.05.2026

«УТВЕРЖДЕНО»
решением собрания
собственников недвижимого имущества

Протокол № 1 от 10 сентября 2025 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости

«Комендантский, 66»

Санкт-Петербург
2025 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Комендантский, 66», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников машиномест и кладовых, далее - Собственников) – помещений, находящихся в здании многоуровневой парковки (далее - Здание), расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 66, корпус 2, строение 1. Товарищество создано для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов, в целях упорядочения правил использования помещений, принадлежащих собственникам и мест общего пользования (общего имущества), а также для достижения иных предусмотренных законом целей.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Комендантский, 66».**

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСН «Комендантский, 66».**

1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Санкт-Петербург.

1.3.1. Адрес Товарищества: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 66, корпус 2, строение 1, помещение 16Н.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей Собственников объектов недвижимости.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целью Товарищества является представление и защита общих интересов его членов, координация деятельности ее членов и содействие членам в осуществлении деятельности Товарищества. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом собственников недвижимого имущества, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей Товарищества, для чего Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

2.1.1. организацию, совместное управление и обеспечение эксплуатации Здания;

2.1.2. содержание, обслуживание, эксплуатацию, благоустройство и ремонт общего имущества;

2.1.3. финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, привлечение кредитов и займов;

2.1.4. организацию обеспечения Здания коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплату соответствующим службам;

2.1.5. организацию и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению Зданием;

2.1.6. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества Собственников, расположенного в Здании;

2.1.7. взыскание убытков, причиненных Товариществу/имуществу, в том числе его членами, Собственниками и/или третьими лицами, находящимися с разрешения Собственников на территории Здания;

2.1.8. защиту охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

2.1.9. охрану общего имущества, прилегающей территории, имущества Собственников недвижимости;

2.1.10. распределение между Собственниками обязанностей по возмещению издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

2.1.11. текущий или капитальный ремонт недвижимости Собственников и общего имущества;

2.1.12. содействие в уборке, благоустройстве и озеленении территорий, принадлежащих Собственникам;

2.1.13. содействие в квалифицированном техническом обслуживании объектов недвижимости, принадлежащих Собственникам.

2.1.14. заключение договоров для достижения установленных Уставом целей в рамках компетенции органов управления;

2.1.15. консультирование Собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества;

2.1.16. обеспечение защиты законных прав и интересов членов Товарищества;

2.1.17. представление интересов Собственников в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и коммерческими организациями;

2.1.18. привлечение финансовых средств от российских коммерческих и некоммерческих организаций и физических лиц исключительно для финансирования мероприятий по содержанию Здания в рамках утверждённого общим собранием членов Товарищества бюджета;

2.1.19. передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов Здания, находящихся в общем пользовании и/или в общей долевой собственности;

2.1.20. охрана Здания и прилегающей территории;

2.1.21. сотрудничество и взаимодействие с другими организациями, в том числе государственными органами, частными лицами по вопросам, отвечающим целям Товарищества.

2.2. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением общего собрания.

2.4. Товарищество вправе принимать участие в государственных, муниципальных, частных, программах и проектах, направленных на достижение своих уставных целей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом Собственников и иные обеспечивающие управление общим имуществом Собственников договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества Собственников, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого Собственника в соответствии с его долей в имуществе;

4) выполнять работы и оказывать услуги Собственникам недвижимости;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые

предусмотрены законодательством исключительно в целях покрытия финансовых разрывов бюджетов, утвержденных Общим собранием по содержанию Здания;

6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, Товарищество также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества Собственников, расположенного в Здании;

3) получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность Собственников земельные участки;

4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

5) при необходимости страховать имущество Собственников, находящееся у Товарищества в управлении или в собственности;

3.3. В случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе взыскать обязательные платежи и взносы.

3.4. Товарищество вправе требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

1) осуществлять управление общим имуществом Собственников, расположенным в Здании;

2) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Здания;

3) обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту Здания в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество;

4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом Собственников, расположенным в Здании;

5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения Собственниками общим имуществом, расположенным в Здании;

6) представлять законные интересы Собственников, связанные с управлением имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

7) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

8) вести реестр членов Товарищества;

9) вести реестр объектов недвижимого и движимого имущества, расположенного в Здании;

10) вести реестр Собственников недвижимости.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ПОРЯДОК ВЫХОДА ИЗ ТОВАРИЩЕСТВА. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ВЗНОСОВ

4.1. Членство в Товариществе возникает у Собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество, в соответствии с Правилами приема, утвержденными общим собранием членов.

4.2. Лица, приобретающие недвижимость в Здании вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.

4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с

требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

4.6. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, утверждённых общим собранием членов Товарищества.

4.7. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.8. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Здания, в котором создано Товарищество.

5.1.1. Общее имущество может использоваться всеми лицами, приобретающими недвижимость в Здании, в том числе Собственниками, не являющимися членами Товарищества.

5.2. Средства Товарищества включают:

1) обязательные платежи Собственников, включая членские взносы членов Товарищества;

2) доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочие поступления.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные, в том числе резервные, фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденным общим собранием членов бюджетом Товарищества.

5.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением Товарищества.

5.8. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества. Не заключение такого договора не освобождает Собственника полностью или частично от уплаты обязательных платежей за содержание и управление общим имуществом и за коммунальные услуги.

5.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.10. Неиспользование Собственником принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или частично от участия члена в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

6.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.1.5. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизора данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через Товарищество оплату коммунальных услуг, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

6.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества у Собственника возникают с момента вступления в члены Товарищества.

6.3. Члены Товарищества имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.4. Члены Товарищества имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.5. Члены Товарищества имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) реестром имущества Товарищества;

4) документами о произведенных расходах, связанных с имуществом Собственников, расположенным в Здании;

5) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

6) заключениями ревизора Товарищества;

7) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

8) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и отчетами ревизора Товарищества;

9) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями Собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания Собственников недвижимости в форме заочного голосования;

10) технической документацией на общее имущество Собственников, расположенное в Здании и иными связанными с управлением имуществом документами;

11) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

- использовать объекты, находящиеся в общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других Собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества,

- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила на территории Здания и прилегающей территории;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить обязательные платежи, целевые и членские взносы и специальные сборы в размере и сроки, установленном общим собранием членов Товарищества;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечивать доступ уполномоченным лицам к своей недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии, проведения осмотров и технического обслуживания или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, находящимися на территории Здания вместе с ним или с его ведома и разрешения;

- в течение 10 (десяти) дней с момента изменений сообщать Товариществу актуальные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;

- сведения о страховании общего имущества;

- данные действующей сметы/бюджета и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.3. 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 и настоящим Уставом.

7.4. **Взаимодействие с Собственниками недвижимости, не являющимися членами Товарищества**.

7.4.1. Имущество, находящееся в управлении Товарищества используется всеми Собственниками, в том числе не являющимися членами Товарищества.

7.4.2. Собственники вправе использовать имущество, указанное в п. 5.1 настоящего Устава на равных условиях и в объеме, установленном для членов Товарищества.

7.4.3. Собственники обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в размере и порядке, установленном Уставом, решением общего собрания членов.

7.4.5. В случае невнесения платы, предусмотренной п. 7.4.3 Устава Товарищество вправе взыскать сумму задолженности в судебном порядке.

7.4.6. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества, обсуждать вопросы повестки дня, без права голоса.

7.4.7. Выход Собственника из членов Товарищества не означает прекращения прав на долю в общем имуществе.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

8.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

2) утверждение в новой редакции и изменение Устава Товарищества;

3) избрание членов правления Товарищества, председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;

5) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;

6) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;

7) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

8) избрание ревизора и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;

9) установление размера обязательных платежей и взносов;

10) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

11) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов в соответствии с подп. 5 п. 3.1 Устава;

12) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;

14) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

15) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

16) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизора Товарищества;

17) утверждение документов, регулирующих деятельность Товарищества (правил, регламентов, положений и др.) за исключением внутренних документов Товарищества, утверждение которых отнесено Уставом Товарищества к компетенции правления Товарищества;

18) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

19) принятие решений о строительстве новых объектов инфраструктуры, связанных с обслуживанием Здания;

20) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

8.4. Инициаторами проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества могут быть:
- члены правления (более половины),
- ревизор,
- не менее 5% от списочного состава членов Товарищества.

8.5. Лица, указанные в п. 8.4 настоящего Устава направляют на имя председателя правления соответствующее требование о проведении собрания с указанием вопросов, подлежащих рассмотрению на собрании членов Товарищества. В течение 10 рабочих дней правление рассматривает требование и выносит решение о проведении собрания членов Товарищества, либо решение об отказе в проведении такого собрания, о чем уведомляет лиц, инициирующих проведение собрания.

8.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по п.п. 6-8, 12, 13 п. 8.2 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа всех голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, если большее количество голосов не предусмотрено законодательством.

8.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.10. Общее собрание может проводиться в очной форме (заседание), путем проведения заочного голосования (без проведения заседания) или путем совмещения голосования на заседании и заочного голосования (очно-заочной форме).

8.11. Подготовка общих собраний членов включает в себя несколько этапов:

а) уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, не менее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания одним или несколькими нижеуказанными способами:

- по почтовым и (или) по адресам электронной почты членов Товарищества в соответствии с реестром членов Товарищества;
- вручается каждому члену Товарищества под расписку;
- направляется почтовым отправлением (заказным письмом);
- по номерам телефонов членов Товарищества в соответствии с реестром членов Товарищества в мессенджерах или через социальные сети;

размещение уведомления на информационном стенде на территории Здания;

б) прием предложений для изменения/дополнения повестки дня общего собрания не менее чем за 10 дней до даты его проведения, направляемых почтовым отправлением на имя председателя правления, по адресу, указанному в предложении и (или) по телекоммуникационным каналам связи (по адресам электронной почты члена (-ов) Товарищества, в мессенджерах или через социальные сети в соответствии с реестром членов Товарищества).

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.11.1. Итоги общих собраний доводятся до сведения членов правлением Товарищества путем размещения протокола общего собрания на информационном стенде, находящимся на территории Здания, по телекоммуникационным каналам связи (по адресам электронной почты члена (-ов) Товарищества в соответствии с реестром членов Товарищества).

8.12. Решения общего собрания членов Товарищества, предусмотренных п.п. 6-8, 12, 13, 15

п. 8.2 настоящего Устава принимаются в очной или очно-заочной форме, остальные вопросы могут быть приняты путем заочного голосования.

Заочное голосование может быть проведено путем обмена документами посредством почтовой связи и по адресам электронной почты члена(-ов) Товарищества в соответствии с реестром членов Товарищества, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение.

Для принятия решения путем заочного голосования (опросным путем) каждому члену Товарищества в соответствии с данными реестра членов Товарищества председателем правления направляются оформленные надлежащим образом:

- уведомление о проведении заочного голосования по вопросам повестки дня;
- материалы (информация) по вопросам, включенным в повестку дня;
- опросный лист (бюллетень).

Указанные материалы должны быть направлены членам Товарищества не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до окончания срока приема опросных листов для заочного голосования.

Заполненный и подписанный опросный лист вручается председателю правления Товарищества не позднее срока, указанного в опросном листе, или направляется в правление Товарищества посредством электронной связи на электронный адрес правления с последующим направлением почтовым отправлением оригинала опросного листа по указанному в нем адресу.

Принявшими участие в заочном голосовании считаются члены Товарищества, чьи опросные листы были получены правлением Товарищества не позднее окончания срока их приема.

Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащей им недвижимости, в том числе при голосовании по вопросу создания Товарищества.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

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

9.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества в количестве не менее 3 (трех) и не более 5 (пяти) членов на срок 2 (два) года. При формировании правления в отношении каждого кандидата в члены правления проводится отдельное голосование.

9.4. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также ревизор Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

9.6. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседания правления Товарищества.

Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания правления могут проводиться не реже одного раза в три месяца или созываться председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления.

Уведомления о проведении заседания должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

9.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом. В случае равенства голосов при принятии решения голос председателя правления имеет право решающего голоса.

Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.8. К компетенции правления Товарищества относится:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, включая взыскание с членов Товарищества задолженности в судебном порядке;

3) обеспечение взыскания с членов Товарищества убытков Товариществу или ущерба, причиненного Зданию, причиненных неправомерными действиями таких членов или иных лиц, получивших доступ в Здание с их ведения;

4) принятие мер для воздействия на членов Товарищества, в случае неоплаты ими коммунальных ресурсов, путем ограничений доступа к таким ресурсам без обращения в суд;

5) разработка и утверждение внутренних документов (включая правил внутреннего распорядка, должностных инструкций и иных локальных актов), регламентирующих правила осуществления деятельности органами Товарищества, правила пользования общим имуществом Собственников, расположенным в Здании;

6) разработка и утверждение регламентов, по вопросам, относящимся к требованиям противопожарной безопасности, санитарным нормам, террористическим угрозам, а также чрезвычайным ситуациям;

7) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

8) подготовка годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

9) принятие оперативных решений, связанных с текущим содержанием и ремонтом общего имущества Собственников, расположенным в Здании, в том числе не предусмотренных сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием членов Товарищества, если сумма расходов не превышает 5% от годового бюджета Товарищества;

10) принятие оперативных решений о перераспределении средств между статьями бюджета в пределах утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов, при условии, что это необходимо для покрытия срочных расходов и сумма не превышает 50 000,00 рублей;

11) управление общим имуществом Собственников, расположенным в Здании;

12) заключение договоров на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества Собственников, расположенном в Здании, за исключением договоров, срок действия которых превышает 1 (один) календарный год или цена которых превышает сумму 500 000,00 рублей;

13) заключение договоров аренды общего имущества Собственников, расположенном в Здании на срок не превышающий один год без получения дополнительного одобрения общего собрания Собственников недвижимости и/или общего собрания членов Товарищества, при условии соблюдения прав и интересов Собственников, а также направлении всех вырученных от аренды денежных средств на нужды Товарищества;

14) рассмотрение жалоб членов Товарищества и принимать по ним решения;

15) проведение по своей инициативе внеочередных проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе, путем привлечения внешних аудиторов;

16) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства;

17) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

18) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель правления Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из состава правления Товарищества сроком на 2 (два) года.

9.11. Председатель правления Товарищества:

1) Действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки в соответствии с утверждённым бюджетом Товарищества;

2) Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда;

3) Утверждает внутренние документы Товарищества, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

4) Открывает и закрывает банковские счета, распоряжается денежными средствами на счетах;

5) Утверждает штатное расписание, фонд оплаты труда в пределах годового бюджета Товарищества, утверждаемого общим собранием, должностные инструкции и другие документы, регламентирующие условия труда работников Товарищества;

6) Организует выполнение решений общего собрания, правления;

7) Принимает и увольняет работников;

8) Распоряжается в соответствии со сметой текущих расходов имуществом и средствами Товарищества;

9) Принимает решения по текущим вопросам хозяйственной и финансовой деятельности в рамках годового бюджета;

10) Организует ведение бухгалтерского учета;

11) Принимает решения по оперативным вопросам внутренней текущей деятельности Товарищества;

12) Принимает обращения, жалобы и запросы от членов Товарищества и организует их рассмотрение правлением;

13) Организует учет перечня имущества Собственников, расположенного в Здании;

14) Поощряет работников, налагает на них взыскания в порядке, установленном законодательством;

15) Совершает в пределах своих полномочий любые другие действия, необходимые для достижения целей Товарищества, настоящего Устава, и не входящие в исключительную компетенцию общего собрания членов и правления Товарищества.

9.12. На время отсутствия председателя правления Товарищества (отпуск, командировка, иное) его обязанности может осуществлять временно исполняющий обязанности («ВрИО»), являющийся членом правления Товарищества.

9.13. В случае, если годовой бюджет на новый финансовый год не согласован и не утвержден общим собранием членов, председатель правления Товарищества вправе руководствоваться годовым бюджетом прошлого периода.

10. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляется ревизором (постоянно действующим органом контроля Товарищества). Ревизор избирается общим собранием сроком на 2 (два) года.

10.2. Ревизором не могут быть избраны лица, входящие в правление и работники Товарищества.

10.3. Ревизор проводит ревизию по поручению общего собрания членов или по собственной инициативе.

10.4. Плановые проверки деятельности Товарищества осуществляются ревизором не реже одного раза в год.

10.5. По требованию двух третей членов Товарищества должна быть проведена внеочередная ревизия.

10.6. О результатах каждой ревизии ревизор отчитывается перед общим собранием членов Товарищества.

10.7. Ревизор вправе требовать от членов и должностных лиц Товарищества все необходимые бухгалтерские, финансовые и другие документы, а также личные объяснения по вопросам деятельности.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Общее собрание Собственников обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников недвижимости.

11.4. При ликвидации Товарищества имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.