

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания собственников помещений, расположенных в здании по адресу: город Москва, улица Саморы Машела, дом 2А

Протокол № ____ от «__» _____ 2018 г.

УСТАВ
Товарищества собственников
недвижимости
«Ландыши»

город Москва
2018 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Ландыши», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников помещений, расположенных в здании по адресу: город Москва, улица Саморы Машела, дом 2А (далее - «Комплекс»), созданным ими для совместного управления общим имуществом в Комплексе, обеспечения, владения, пользования, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Комплексе, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в Комплексе, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Комплексом.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Ландыши».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Ландыши».

1.4. Место нахождения Товарищества:

117198, Российская Федерация, город Москва, улица Саморы Машела, дом 2А.

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

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

1.7. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной без ограничения срока деятельности.

1.9. Учредительным документом Товарищества является настоящий устав (далее – «Устав»), принятый при создании Товарищества на Общем собрании собственников помещений в Комплексе. Изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества в соответствии с положениями настоящего Устава.

1.10. Основные понятия

- Комплекс – объект недвижимости – здание по адресу: город Москва, улица Саморы Машела, дом 2А,

- Помещения – обособленные помещения, расположенные в Комплексе, находящиеся в собственности физических и юридических лиц.

- Собственник – лицо, которое в установленном законом порядке имеет право владеть пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в Комплексе, а также общим имуществом в Комплексе.

- Общее имущество - помещения в Комплексе, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Комплексе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Комплексе оборудование (технические подвалы) иные помещения в Комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Комплексе, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Комплексе), находящиеся

в Комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Комплекс, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Комплекса и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано в целях совместного управления общим имуществом в Комплексе, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Комплексе, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в Комплексе, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Комплексом.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.3. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Комплексе;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Комплексе;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в Комплексе.

2.4. 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 Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом.

2.5. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 2.5.1. управление Комплексом;
- 2.5.2. содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 2.5.3. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в Комплексе, строительству зданий и сооружений;
- 2.5.4. заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников помещений в Комплексе;
- 2.5.5. финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 2.5.6. получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков;
- 2.5.7. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в Комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Комплексе в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 2.5.8. текущий и / или капитальный ремонт общего имущества;
- 2.5.9. строительство и реконструкция общего имущества;
- 2.5.10. оформление прав на объекты недвижимости;
- 2.5.11. охрана общего имущества, прилегающей территории;

- 2.5.12. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 2.5.13. передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 2.5.14. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в Комплексе при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 2.5.15. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Комплексе или препятствующих этому;
- 2.5.16. страхование общего имущества, представление интересов собственников помещений при наступлении страховых случаев;
- 2.5.17. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.5.18. ведение реестра членов Товарищества;
- 2.5.19. представление законных интересов собственников помещения в Комплексе, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.5.20. защита прав и интересов членов Товарищества;
- 2.5.21. осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации и целям деятельности Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления Комплексом и иные обеспечивающие управление Комплексом, в том числе содержание и ремонт общего имущества, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, создание общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Комплекса, специальные взносы и отчисления в резервный и другие фонды, образованные Товариществом, а также расходы на другие установленные действующим законодательством, Уставом Товарищества, решениями Общего собрания собственников помещений (при создании Товарищества), Общего собрания членов Товарищества, принятыми в установленном порядке, цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Комплексе в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в Комплексе;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 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.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Комплексе, Товарищество также вправе:

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

- 2) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Комплексе;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Комплексе земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в Комплексе застройку прилегающих к Комплексу выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в Комплексе своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в Комплексе обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, непосредственно связанного с деятельностью Товарищества, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление Комплексом в порядке, установленном действующим законодательством, а также настоящим Уставом;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в Комплексе;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Комплексе при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Комплексе или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в Комплексе, связанные с управлением общим имуществом в Комплексе, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов Товарищества и, при наличии соответствующих требований, ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- 10) при наличии соответствующих требований, представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

- 4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 4.2. Лица, приобретающие помещение в Комплексе, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи собственником помещения заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение.
- 4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать:
- Фамилию Имя Отчество, ИНН, паспортные данные (для физического лица);
 - полное наименование, ИНН, ОГРН (для юридического лица);
 - адрес места жительства (регистрации) для физического лица,
 - юридический адрес, адрес для направления корреспонденции (для юридического лица);
 - контактный номер телефона;
 - адрес электронной почты;
 - сведения о площади принадлежащего собственнику помещения;
 - сведения о государственной регистрации права собственности на помещение;
 - сведения о размере принадлежащих собственнику помещения долей в праве общей собственности на общее имущество;
 - иные сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений и осуществлять связь с ними.
- 4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 5.1. Член Товарищества имеет право:
- 5.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 5.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 5.1.3. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 5.1.4. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.
- 5.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом.
- 5.2. Права членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества:
- 5.2.1. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и Уставом Товарищества, обжаловать, в установленном действующим законодательством порядке, решения органов управления Товарищества.

5.2.2. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.2.3. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестром членов Товарищества;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) 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 помещений в Комплексе по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в Комплексе в форме заочного голосования;
- 8) технической документацией на Комплекс и иными связанными с управлением Комплексом документами;
- 9) иными предусмотренными действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данным общим имуществом;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Комплекса и прилегающей территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, созданием, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.
- нести ответственность за нарушение обязательств по внесению взносов и оплате коммунальных услуг;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

- обеспечивать доступ уполномоченным лицам в помещение в случае необходимости его поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен помещению, общему имуществу, Комплексу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися помещением в соответствии с договорами.

6.2. Член Товарищества, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие имеющиеся у него документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

6.3. Член Товарищества, собственник помещения, не являющийся членом 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, а член Товарищества также исключен из членов Товарищества.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Комплекса.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Комплексе, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, утвержденным, в установленном порядке, решением Общего собрания Товарищества.

7.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого в установленном порядке, доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные финансовым планом, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

7.6. Члены Товарищества, собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Комплексе, а также с оплатой коммунальных услуг, в размере, порядке и условиях, определенных решением Общего собрания Товарищества, принятым в установленном порядке.

7.7. Неиспользование членом Товарищества, собственником помещения, не являющимся членом Товарищества, принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание, ремонт и создание общего имущества.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

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

8.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в Комплексе) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества, направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности, годового плана содержания и ремонта общего имущества в Комплексе, отчета о выполнении такого плана;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества Комплексе, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

12) определение порядка приема в члены Товарищества и исключения из членов Товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

8.4. Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в пункте 8.3 Устава вопросов также может быть отнесено решение иных вопросов.

8.5. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в подпунктах 2, 6 и 7 пункта 8.3 Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.6. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества, собственников помещений в Комплексе для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием информационных систем);

3) очно-заочного голосования.

9.2. Общее собрание членов Товарищества созывается по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Годовое Общее собрание членов Товарищества в Комплексе проводится не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества в Комплексе проводится по решению Правления товарищества, требованию ревизионной комиссии (ревизора), а также по предложению органа местного самоуправления или может быть созвано по инициативе членов Товарищества, при условии соблюдения установленного порядка уведомления о проведении собрания.

9.3. Общее собрание членов Товарищества, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) или по электронной почте, размещается на информационных щитах, расположенных в Комплексе, информационной сети «Интернет», средствах массовой информации, либо иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

9.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

9.6. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления.

9.7. В сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества;
- 2) форма проведения данного Общего собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения Общего собрания членов Товарищества или в случае проведения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании членов Товарищества, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.8. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так и через своего представителя.

9.9. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, предоставленными в составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества, помещении в Комплексе и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

9.10. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Комплексе.

9.11. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание членов Товарищества не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

9.12. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

9.13. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества.

9.14. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.15. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.16. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.17. При проведении Общего собрания членов Товарищества посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол Общего собрания членов Товарищества, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в Комплексе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.18. Решение и протокол Общего собрания членов Товарищества являются официальными документами, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на Товарищество, Председателя Правления, Правление, ревизионную комиссию (ревизора) Товарищества, членов Товарищества обязанностей, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих лиц от обязанностей.

9.19. Правление Товарищества в течение пяти дней с даты проведения Общего собрания членов Товарищества изготавливает Протокол Общего собрания.

9.20. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества Правлением Товарищества, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных щитах в помещении Комплекса, в информационной сети «Интернет», при обеспечении общедоступности для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

9.21. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества и решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

9.22. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном действующим законодательством, настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

9.23. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований действующего законодательства и Устава, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет **Правление Товарищества**. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в Комплексе и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок не более двух лет.

10.4. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления Комплексом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (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.

10.5. 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 (десяти) дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте (могут направляться по электронной почте) или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

10.6. 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 Товарищества, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

10.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление Комплексом или заключение договоров на управление Комплексом;
- 5) наем работников для обслуживания Комплекса и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества Комплекса;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

10.9. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества на срок, установленный для полномочий избранного в установленном порядке Правления Товарищества.

10.10. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, выдает доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные

документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, 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 Комплекса, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества, а также их супруги, дети, внуки, братья и сестры (их супруги), лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

1.1) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в Комплексе может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

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