

**УТВЕРЖДЕН**

Решением общего собрания собственников недвижимости (помещений)  
в Здании, расположенном по адресу: Россия, город Москва,  
ул. Большая Филевская, дом 4  
Протокол № \_\_\_\_ от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 2018 г.

## **У С Т А В**

# **Товарищества собственников недвижимости «ОНЛИ»**

Москва, 2018 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «ОНЛИ» по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Большая Филевская, д. 4, именуемое в дальнейшем "**Товарищество**", является добровольным объединением граждан - собственников недвижимого имущества в здании, включая машино-места (далее совместно - «Помещения»), созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), 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.
- 1.2. Фирменные наименования Товарищества:
  - Полное фирменное наименование Товарищества на русском языке – **Товарищество собственников недвижимости «ОНЛИ»**;
  - Сокращенное фирменное наименование Товарищества на русском языке - **ТСН «ОНЛИ»**.
  - Наименование Товарищества на английском языке - **Condominium «ONLY»**.
- 1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, город Москва.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников Помещений.
- 1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
- 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.
- 1.8. Нормы Жилищного кодекса РФ о товариществах собственников жилья применяются к Товариществу в части, не противоречащей общим положениям Гражданского Кодекса РФ о товариществах собственников недвижимости и настоящему Уставу.
- 1.9. Положения настоящего Устава устанавливают основные принципы, регулирующие деятельность и компетенцию Товарищества в части обеспечения благоприятных, безопасных и рациональных условий осуществления собственниками Помещений (в качестве участников соответствующего гражданско-правового сообщества) своих прав и исполнения ими обязанностей в отношении Помещений и имущества, в силу закона находящегося в их общей собственности или в общем пользовании, но не регулируют индивидуальные правоотношения между Товариществом и собственником Помещения (за исключением случаев, установленных законодательством). В развитие положений настоящего Устава органы управления Товарищества в соответствии со своей компетенцией составляют и утверждают внутренние документы Товарищества.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:
  - 2.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества (земельный участок и здание(я)), расположенным по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 4 (далее совместно – «Здание»);
  - 2.1.2. Обеспечение эксплуатации Здания силами Товарищества либо заключение в интересах собственников Помещений договора управления Зданием или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Здания;
  - 2.1.3. Обеспечение предоставления собственникам Помещений коммунальных и прочих услуг;
  - 2.1.4. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на Здание, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
  - 2.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом Здания;
  - 2.1.6. Организация проведения капитального ремонта (в том числе надстройки, а также реконструкции).

- 2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, при этом Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом. Виды предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества, не закрепленные настоящим Уставом, подлежат определению на Общем собрании членов Товарищества.
- 2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:
- 2.3.1. Обеспечение совместного использования общего имущества на основе установления справедливого порядка, условий и пределов использования такого имущества собственниками Помещений, с учетом прав и законных интересов собственников Помещений и других лиц;
  - 2.3.2. Содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
  - 2.3.3. 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;
  - 2.3.4. Оформление прав на объекты, входящие в состав общего имущества, а также изменения их назначения или вида разрешенного использования;
  - 2.3.5. Охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников Помещений;
  - 2.3.6. Содержание и благоустройство прилегающей территории;
  - 2.3.7. Текущий или капитальный ремонт Здания;
  - 2.3.8. Строительство и реконструкция объектов недвижимости;
  - 2.3.9. Представление интересов собственников Помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества и(или) осуществления и защиты прав на общее имущество;
  - 2.3.10. Консультирование собственников Помещений по вопросам деятельности Товарищества;
  - 2.3.11. Передача в аренду и/или использование общего имущества в том числе, общих помещений, фасадов, элементов Здания, включая земельный(е) участок(ки), на котором расположено Здание.
  - 2.3.12. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Товарищество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 3.1. Товарищество вправе:
- 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор на управление Зданием, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
  - 3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
  - 3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника Помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
  - 3.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам Помещений по отдельно согласованным договорам, заявкам;
  - 3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Уставом;
  - 3.1.6. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, на условиях, которые предусмотрены настоящим Уставом;
  - 3.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - 3.1.8. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой услуг и работ привлеченных им лиц, для возмещения убытков, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды;
  - 3.1.9. Представлять интересы собственников Помещений в договорных отношениях с подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

- 3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников Помещений, на условиях, которые предусмотрены настоящим Уставом, Товарищество также вправе:
  - 3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
  - 3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Устава в установленном порядке надстраивать, перестраивать, создавать часть общего имущества;
  - 3.2.3. Получать в пользование либо получать в собственность земельные участки;
  - 3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников Помещений застройку земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) расположено Здание;
  - 3.2.5. Совершать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
  - 3.2.6. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.
- 3.3. В случае неисполнения собственниками Помещений 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 обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
- 3.5. Товарищество обязано:
  - 3.5.1. Обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества и иных внутренних документов Товарищества;
  - 3.5.2. Осуществлять управление общим имуществом Здания;
  - 3.5.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
  - 3.5.4. Обеспечивать исполнение всеми собственниками Помещений обязанностей по внесению обязательных взносов и платежей, в том числе на содержание и ремонт общего имущества Здания в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
  - 3.5.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников Помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
  - 3.5.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками Помещений общим имуществом или препятствующих этому;
  - 3.5.7. Представлять законные интересы собственников Помещений, связанные с управлением общим имуществом Здания, в том числе в отношениях с третьими лицами;
  - 3.5.8. Исполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по заключенным Товариществом договорам;
  - 3.5.9. Вести реестр членов Товарищества;
  - 3.5.10. Вести бухгалтерскую, техническую и иную документацию, в том числе с привлечением специализированных организаций;
  - 3.5.11. Хранить документы Товарищества;
  - 3.5.12. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками Помещений полномочий;
  - 3.5.13. Осуществлять все необходимые действия и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Здания;
  - 3.5.14. Использовать доходы, полученные от хозяйственной и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества для оплаты общих расходов или направлять их в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Доход от хозяйственной и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания членов Товарищества.
  - 3.5.15. Публиковать отчет о своей деятельности не реже одного раза в месяц на информационных стендах и/или путем размещения в сети интернет.

#### **4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

- 4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника Помещений на основании заявления о вступлении в Товарищество.

- 4.2. Лица, приобретающие Помещения в Здании, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на Помещения.
- 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 Помещения.
- 4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах, принадлежащих им Помещений и размерах долей в праве общей собственности на общее имущество.
- 4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 4.6. 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 5.1. Член Товарищества имеет право:
  - 5.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, пользоваться, владеть и распоряжаться принадлежащими ему Помещениями.
  - 5.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, полномочия которого удостоверены нотариально удостоверенной доверенностью, в том числе в Общих собраниях членов Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
  - 5.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
  - 5.1.4. Получать у органов управления Товарищества данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
  - 5.1.5. Ознакомиться со следующими документами Товарищества:
    - 5.1.5.1. Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством или иными документами, подтверждающими государственную регистрацию Товарищества;
    - 5.1.5.2. Реестром членов Товарищества;
    - 5.1.5.3. Бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
    - 5.1.5.4. Заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
    - 5.1.5.5. Документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
    - 5.1.5.6. Протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
    - 5.1.5.7. Документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также решениями собственников Помещений по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования;
    - 5.1.5.8. Технической документацией на Здание, в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением Зданием документами;
    - 5.1.5.9. Иными, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.  
Собственники Помещений, не являющиеся членами Товарищества, также вправе знакомиться с вышеуказанными документами Товарищества.  
Порядок ознакомления установлен разделом 14 Устава.
  - 5.1.6. В дополнение к установленным Товариществом платежам и взносам, вносить добровольные взносы (пожертвования) на уставную деятельность Товарищества.
  - 5.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

- 5.2. Права члена Товарищества у собственников Помещений возникают с момента вступления в Товарищество.
- 5.3. Член Товарищества обязан:
- 5.3.1. Содержать находящиеся в его собственности Помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет;
  - 5.3.2. Использовать Помещения по их назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с правилами соблюдения тишины, установленных законодательством города Москвы, правилами, утвержденными Товариществом;
  - 5.3.3. Использовать общее имущество Здания только по его прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
  - 5.3.4. Выполнять законные требования настоящего Устава, иных внутренних документов Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;
  - 5.3.5. Добросовестно участвовать в деятельности Товарищества, нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом, участию в деятельности Товарищества и др., в пределах, установленных Решениями Общего собрания членов Товарищества;
  - 5.3.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Здания;
  - 5.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и взносы, целевые взносы, специальные сборы и иные платежи, установленные Уставом и/или Решениями Общего собрания членов Товарищества, нести ответственность за нарушение обязательств по внесению соответствующих платежей и взносов в пределах, установленных Уставом и/или Решениями Общего собрания членов Товарищества;
  - 5.3.8. В случае возникновения угрозы причинения ущерба общему имуществу Здания, в кратчайшие сроки сообщать в Правление Товарищества о возникновении таких угроз и предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности и Зданию в целом;
  - 5.3.9. Обеспечивать доступ уполномоченным лицам к общему имуществу Здания в случае необходимости его поддержания в надлежащем состоянии или необходимости его восстановления или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу;
  - 5.3.10. Возместить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или собственникам Помещений, общему имуществу или имуществу Товарищества. Возмещению подлежит ущерб, нанесенный как членом Товарищества, так и другими физическими и юридическими лицами, пользующимися Помещениями с ведома члена Товарищества.

## **6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Здания, включая земельный(е) участок(ки), на котором оно расположено.
- 6.2. Средства Товарищества состоят из:
- 6.2.1. Обязательных платежей и взносов;
  - 6.2.2. Иных взносов и специальных сборов (платежей), установленных Общим собранием членов Товарищества;
  - 6.2.3. Доходов от хозяйственной и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества;
  - 6.2.4. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 6.2.5. Прочих поступлений.
- 6.3. 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.
- 6.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовой сметой доходов и расходов Товарищества.
- 6.5. 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

- 6.6. Собственники Помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, и в размерах, не более размеров, установленных для членов Товарищества (с учетом вида Помещений таких собственников).
- 6.7. Обязательные платежи и взносы членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников Помещений включают:
- Платежи, определяемые на основании годовой сметы доходов и расходов Товарищества, которые служат для покрытия расходов по управлению Зданием и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Здания, в том числе, но не ограничиваясь, расходов Товарищества: на техническое обслуживание, на охранные и иные услуги (консьерж, ресепшн и прочие), на оплату потребляемых при использовании и содержании общего имущества коммунальных ресурсов, на осуществление деятельности Товарищества (в том числе на выполнение обязательных требований, установленных законодательством).
  - плату за коммунальные услуги;
  - взнос на капитальный ремонт (взносы в иные специальные фонды);
  - взносы и платежи на другие установленные Уставом Товарищества и/или действующим законодательством цели.
- Настоящий пункт не подлежит применению в той части, в которой какие-либо из указанных выше платежей и взносов в соответствии с положениями действующего законодательства подлежат перечислению собственниками Помещений иным лицам в соответствии с договором, заключенным указанными лицами с каждым собственником Помещений, действующим от своего имени, при принятии соответствующего решения общим собранием собственников Помещений. .
- 6.8. Если законодательством не установлено иное, размер обязательного взноса и/или платежа определяется в соответствии с долей площади Помещения, собственником которого является член Товарищества (а равно не являющийся членом Товарищества собственник Помещения), к размеру общей площади недвижимого имущества соответствующего вида, которое определяет для каждого собственника Помещения его долю в общих расходах.
- 6.9. Неиспользование собственником Помещений, принадлежащей ему недвижимости, либо передача ее в пользование третьим лицам, не являющимся собственниками, либо отказ от пользования общим имуществом Здания, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника Помещений от оплаты (полностью или частично) обязательных платежей и взносов.
- 6.10. Собственники Помещений, несвоевременно и/или не полностью выполнившие свою обязанность по внесению обязательных платежей и взносов, обязаны уплатить Товариществу по его требованию неустойку (пени) в размере, установленном решением Правления Товарищества, за каждый день просрочки, если законодательством Российской Федерации, действующим на момент начисления соответствующей неустойки (пени) не установлен иной размер и порядок начисления неустойки (в том числе в отношении какой-либо части обязательных платежей и/или взносов). .
- 6.11. Товарищество обязано информировать в письменной форме (в том числе, путем размещения информационных объявлений на территории Здания, по электронной почте или номеру мобильного телефона) собственников Помещений о размере и сроках оплаты обязательных платежей и взносов (в том числе об их изменении).

## **7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 7.1. Органами управления Товарищества являются:
- 7.1.1. Общее собрание членов Товарищества;
  - 7.1.2. Правление Товарищества;
  - 7.1.3. Председатель Товарищества.
- 7.2. Руководство текущей деятельностью осуществляется Правлением Товарищества и Председателем Товарищества в соответствии с их компетенцией, установленной настоящим Уставом и действующим законодательством.
- 7.3. Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления Товарищества и Председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность,

соблюдением ими действующего законодательства Российской Федерации, требований настоящего Устава и решений Общих собраний членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

## **8. 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:
  - 8.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества, а также распределения дохода от хозяйственной и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества;
  - 8.2.2. Утверждение и изменение Устава Товарищества, утверждение Устава в новой редакции;
  - 8.2.3. Избрание членов Правления Товарищества, избрание Председателя Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
  - 8.2.4. Принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  - 8.2.5. Избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий, назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества, утверждение аудиторских заключений и заключений ревизионной комиссии (ревизора) по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 8.2.6. Установление размера обязательных платежей и взносов;
  - 8.2.7. 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;
  - 8.2.8. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе, банковских кредитов;
  - 8.2.9. Утверждение порядка проведения Общего собрания членов Товарищества с использованием электронных технологий (информационных систем), обеспечивающих идентификацию и волеизъявление членов Товарищества;
  - 8.2.10. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Товарищества;
  - 8.2.11. Принятие решения о заключении (продлении) договора с управляющей компанией на предоставление услуг по управлению Зданием;
  - 8.2.12. В установленных законодательством пределах принятие решений о реконструкции Здания (в том числе в связи с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, капитальном ремонте общего имущества, благоустройстве земельного(ых) участка(ов);
  - 8.2.13. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 8.2.14. Утверждение ежегодной сметы доходов и расходов Товарищества;
  - 8.2.15. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами, в том числе, в отношении товариществ собственников жилья.
- 8.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества, если законом или Уставом не установлено иное.
- 8.4. Решения Общего собрания членов Товарищества, предусмотренные п.п. 8.2.1, 8.2.4, 8.2.8 настоящего Устава принимаются не менее чем 2/3 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, если действующим законодательством не установлен больший процент голосов. При этом, если применимым федеральным законом предусмотрена альтернатива принятия решения по какому-либо вопросу, относящемуся к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества, единогласно или квалифицированным большинством голосов в зависимости от положений Устава, считается, что настоящим Уставом для таких случаев установлено принятие решения квалифицированным большинством голосов в размере 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании.



8.5. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Товарищества. В случае его отсутствия Общее собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления Товарищества.

В случае отсутствия членов Правления Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, Общее собрание членов Товарищества может избрать председательствующего на собрании из числа присутствующих на собрании членов Товарищества. Решение об избрании председательствующего на Общем собрании членов Товарищества принимается простым большинством голосов.

8.6. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования на основании и на условиях, утвержденных единогласным решением Правления Товарищества.

8.7. Порядок уведомления о проведении Общего собрания членов Товарищества в заочной форме определяется единогласным решением членов Правления Товарищества с учетом положений действующего законодательства.

8.8. Количество голосов, принадлежащих члену Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на недвижимое имущество которая для целей определения количества голосов рассчитывается как отношение площади Помещений, принадлежащих на праве собственности члену Товарищества, к площади всей недвижимости, находящейся в собственности членов Товарищества в соответствии с Реестром членов Товарищества.

8.9. В случае если Помещение принадлежит нескольким членам Товарищества на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе путем направления письменного уведомления в Правление Товарищества.

8.10. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества в очной форме, по усмотрению инициатора собрания, направляется таким лицом и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо доводится таким лицом до сведения собственников Помещений любым из следующих способов: по электронным средствам связи, путем размещения на информационном щите (в подъезде №2 Здания) и в помещении Правления Товарищества, путем размещения в почтовых ящиках собственников, а в случае использования электронной системы для голосования – посредством такой системы. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

8.11. 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 членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.12. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, если Товарищество направило информацию о проведении Общего собрания членов Товарищества способами, предусмотренными Уставом/решениями Общего собрания, или если член Товарищества не сообщил Товариществу об изменении своих контактных данных.

8.13. В случае необходимости допускается дифференциация вопросов, включенных в повестку дня Общего собрания членов Товарищества, в зависимости от видов Помещений в Здании (жилые помещения, апартаменты, нежилые помещения иных видов, машино-места). В том числе, если поставленные на голосование вопросы влияют на права и обязанности или иные законные интересы собственников Помещений определенного вида и при этом не затрагивают либо не ухудшают положение собственников Помещений других видов, решение по соответствующим вопросам может быть принято только являющимися членами Товарищества собственниками Помещений определенного вида на тех же принципах проведения Общего собрания членов Товарищества, определения голосов и принятия решения, установленных настоящим Уставом для общего порядка.

## 9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 9.1. Правление Товарищества является 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 членов Товарищества и компетенции Председателя Товарищества.
- 9.3. Правление Товарищества в составе от 5 (пяти) до 9 (девяти) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года либо на меньший срок, указанный в протоколе Общего собрания членов Товарищества. Каждый член Правления Товарищества обладает одним голосом на заседании Правления Товарищества.
- 9.4. Передоверие членом Правления Товарищества 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 член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.
- 9.6. Первое заседание Правления Товарищества, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 30 дней после проведения собрания. Заседания Правления Товарищества могут созываться любым из членов Правления Товарищества. Уведомления о заседаниях Правления Товарищества 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 5 (пять) членов Правления Товарищества. Решения на заседаниях Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседаниях, если настоящим Уставом не предусмотрено большее количество голосов. В случае равенства голосов членов Правления при принятии решений Правления право решающего голоса принадлежит Председателю Товарищества или (в его отсутствие) председательствующему на заседании члену Правления Товарищества. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Товарищества или председательствующим на заседании членом Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.
- 9.8. В обязанности (компетенцию) Правления Товарищества входят:
  - 9.8.1. Обеспечение соблюдения Товариществом законодательства Российской Федерации и требований Устава Товарищества и внутренних документов Товарищества;
  - 9.8.2. Контроль над своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов;
  - 9.8.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности в течение 90 дней после окончания финансового года;
  - 9.8.4. Управление Зданием, включая общее имущество, или заключение договоров на управление им;
  - 9.8.5. Наем работников для обслуживания Здания, включая общее имущество, и их увольнение;
  - 9.8.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Здании;
  - 9.8.7. Заключение договоров на аудиторские, бухгалтерские, юридические и прочие услуги, необходимые для управления общим имуществом и ведение деятельности Товарищества;
  - 9.8.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
  - 9.8.9. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
  - 9.8.10. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Товарищества, отчета о выполнении такого плана;
  - 9.8.11. Определение направлений использования дохода от хозяйственной и предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Товарищества и представление таких направлений использования дохода для утверждения на Общем собрании членов Товарищества;
  - 9.8.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества;
  - 9.8.13. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;

- 9.8.14. Принятие решений по одобрению совершаемых Председателем Товарищества сделок (а) на работы и услуги сверх согласованной на год сметы расходов на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества, (б) на работы по капитальному ремонту Здания на сумму, превышающую 200 000 (двести тысяч) рублей.
- 9.8.15. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей;
- 9.8.16. Утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и доведение их до сведения членов Товарищества.
- 9.8.17. Отдельные вопросы, отнесенные настоящим Уставом к компетенции Правления Товарищества, могут быть переданы им для решения Председателю Товарищества.

## **10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 10.1. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.
- 10.2. Председатель Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества.
- 10.3. Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года, либо на меньший срок, указанный в протоколе Общего собрания членов Товарищества.
- 10.4. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, предварительно одобренные Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, а также не требующие предварительного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием Товарищества в случаях, установленных законодательством, Уставом Товарищества или решениями соответствующих органов управления 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, положение об оплате их труда, иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества или Правления Товарищества.
- 10.5. Действуя от имени Товарищества, Председатель Товарищества не вправе без одобрения Правления заключать сделки, указанные в п. 9.8.14 Устава, которые могут быть совершены исключительно с одобрения Правления Товарищества.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества не более чем на два года, если Общим собранием членов Товарищества не принято решение привлечь в качестве ревизора аудиторскую компанию или иную компанию, осуществляющую ревизию. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.
- 11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.
- 11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
  - 11.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
  - 11.3.2. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
  - 11.3.3. 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;
  - 11.3.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **12. ФОНДЫ.**

- 12.1. Товарищество для своего развития, удовлетворения своих нужд, нужд своих членов и реализации целей и видов деятельности Товарищества может создавать резервный и иные фонды, в том числе специальные фонды текущего и капитального ремонта Здания, обустройства и содержания стоянок автотранспорта, в том числе подземного паркинга, оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц, прочие фонды, средства которых находятся в полном распоряжении Товарищества для целей, на которые они созданы. Виды, размеры, порядок формирования и использования этих фондов определяются на Общем собрании членов Товарищества.

### **13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 13.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации.
- 13.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников Помещений.

### **14. ПОЛУЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА И ОЗНАКОМЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ С ДОКУМЕНТАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 14.1. Предоставление информации и/или ознакомление с документами Товарищества осуществляется в следующем порядке:
- 1) Информация и/или документы предоставляются собственнику Помещения на основании письменного заявления последнего, с указанием целей ознакомления и последующего использования запрашиваемой информации и/или документов, перечень которых также должен быть указан в соответствующем заявлении;
  - 2) Дата, время и место ознакомления определяются Товариществом, но не могут быть позднее двух недель с момента поступления заявления собственника Помещения об ознакомлении;
  - 3) Ознакомление может осуществляться только в рабочее время, установленное Товариществом; длительность одного ознакомления не может быть более 1 часа (в совокупности и подряд).
  - 4) копирование документов осуществляется при наличии технической возможности силами и/или за счет собственника, обратившегося за получением соответствующей информации и/или документов.
  - 5) Запрещается копирование или фотографирование каких-либо документов и материалов, содержащих персональные данные собственников Помещений.
- 14.2. Вступление собственника Помещения в Товарищество означает согласие соответствующего субъекта персональных данных с политикой Товарищества в области защиты, хранения, обработки и передачи персональных данных.