

«УТВЕРЖДЕНО»
решением общего собрания
собственников объектов недвижимости по адресу:
г. г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23, стр. 931
Протокол № ____ от «____» _____ г.

УСТАВ
товарищества собственников недвижимости
«Технопарк»

г. Москва
2024 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Технопарк» (сокращенно – ТСН «Технопарк») именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников помещений в здании) по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, улица Автозаводская, дом 23, строение 931 (далее – здание (комплекс апартаментов)), с кадастровым номером здания 77:05:0002007:5346, 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, Жилищного кодекса Российской Федерации (или Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников недвижимости «Технопарк»;
- ТСН «Технопарк». Место нахождения Товарищества: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23, стр. 931

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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 отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Собственность членов Товарищества не является собственностью Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. 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, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей Товарищества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества, включая объекты капитального строительства, земельные участки и инженерные сети;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 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;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 6) содержание и благоустройство прилегающей территории (земельный участок с кадастровым номером 77:05:0002007:41);

- 7) создание благоприятной среды для проживания собственников в КА «Технопарк»
- 8) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- 9) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 10) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 12) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 13) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;
- 2) финансовый план на год, в том числе доходы, 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 настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятого финансового плана Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- 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 и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;

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

6) страховать имущество.

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости 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 недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации (или Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

4) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

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

9) вести реестр членов Товарищества.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО; ВЗНОСЫ

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

4.2. Лица, приобретающие недвижимость в здании (комплексе апартаментов), в котором создано

Товарищество, 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 актуальные 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.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 10 (десять) календарных дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

4.7. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых решением общего собрания членов Товарищества.

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

4.9. 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 имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами здания (комплекса апартаментов) , в котором создано Товарищество.

5.2. 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, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. 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.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, принятым на основании решения Общего собрания членов Товарищества, а также в рамках установленных полномочий Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества, для покрытия текущих обязательств Товарищества и планируемых расходов

5.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься

хозяйственной деятельностью.

5.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты текущих и запланированных 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 покрытие текущих и запланированных расходов, в специальные фонды Товарищества или расходоваться на иные цели деятельности Товарищества, при этом если решение Правления о расходах на иные цели деятельности Товарищества предполагает единовременно расход в размере более чем 0,5% от суммы годового плана расходов Товарищества, такое решение подлежит утверждению Общим собранием членов Товарищества.

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.

5.8. Собственники недвижимости, 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.

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 членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия 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.

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, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

6.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества, с соблюдением требований действующего законодательства.

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

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

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:

6.3.1. 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.

6.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.3.3. Знакомиться со следующими документами:

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

2) реестром членов Товарищества, с учетом соблюдения требований законодательства о персональных данных;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, финансовым планом Товарищества на год, отчетами об исполнении плана, 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 недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

8) технической документацией на здание (комплекс апартаментов), в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным зданием (комплексом апартаментов) документами;

9) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (или Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты 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 общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и

интересов других собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

- незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента изменений сообщать Товариществу актуальные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним;

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

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов, требования Жилищного кодекса РФ и нормативных актов Правительства РФ и органов местного самоуправления в отношении содержания многоквартирных домов (здания (комплекса апартаментов)), в котором создано Товарищество, 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 целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, либо в другой срок установленный решением Правлением 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 недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии 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 или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

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:

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

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.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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 и изменение устава Товарищества;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 4) избрание членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) утверждение годовых отчетов деятельности Товарищества;
- 6) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 7) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 8) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- 11) 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;
- 12) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 13) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 14) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
- 15) утверждение финансового плана Товарищества на год, отчетов об исполнении плана, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 16) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 17) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 18) принятие и изменение по представлению Председателя Правления 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 уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 19) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 20) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

8.4. Общее собрание членов Товарищества может быть созвано:

- 1) По инициативе Правления Товарищества;

2) по инициативе члена Товарищества, при условии, что заявление по такой инициативе поддержало не менее 10% членов Товарищества.

8.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), или посредством размещения уведомления внутри каждого подъезда здания на информационных стендах на первых этажах. Уведомление направляется или размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

8.6. 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.

8.7. 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 пп. 2, 6, 7, 8, 10, 12 п. 8.2 настоящего 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 (участвовавших в голосовании) на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

8.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного или очно-заочного голосования в порядке, предусмотренном главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.11. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле, принадлежащей им недвижимости.

8.12. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.13. Товарищество может использовать информационные системы при решении вопросов, связанных с его управлением.

9. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИЛИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ

9.1. Проведение Общего собрания собственников недвижимости или проведение Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования с использованием информационной системы проводится в информационной системе Батлер (правообладатель ООО «Ремоут Индастриз», ИНН 9719003737, ОГРН 1207700169775, пользовательское соглашение размещено в сети Интернет по адресу: <https://butler.social/docs/terms-of-use>, правила участия в сервисе размещены по адресу: <https://butler.social/docs/service-rules>) или ДомОнлайн (Правообладатель: ООО «Служба правовых извещений», ИНН 0278195730 / ОГРН: 1130280003963), пользовательское соглашение, правила участия в сервисе размещены по адресу: <https://domonline.ru/> или Электронный Дом (создан постановлением Правительства города Москвы от 27 февраля 2018 года № 115-ПП), пользовательское соглашение, правила участия в сервисе размещены по адресу: <https://ed.mos.ru/> (далее - Общее собрание в форме заочного голосования) и осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации,

Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, правовыми актами субъекта Российской Федерации, органов самоуправления, настоящим Уставом.

9.2. В целях проведения Общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы на первом таком голосовании принимаются следующие решения (если такие решения ранее не были приняты в рамках Общего собрания собственников здания (комплекса апартаментов), либо если параметры использования системы не могут быть изменены собственниками, так как уже установлены соответствующими правилами самой информационной системы и представлены в виде оферты):

9.2.1. Определение владельца информационной сети (уполномоченного им лица) лицом, уполномоченным от имени членов Товарищества, на использование конкретной информационной системы при проведении Общего собрания в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания).

9.2.2. Установление порядка приема администратором Общего собрания в форме заочного голосования сообщений о проведении общих собраний в форме заочного голосования, решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (далее - Порядок).

9.2.3. Ограничение продолжительности голосования по вопросам повестки дня Общего собрания в форме заочного голосования.

9.4. В сообщении о проведении Общего собрания в форме заочного голосования должны быть указаны:

9.4.1. Сведения об инициаторе Общего собрания в форме заочного голосования.

9.4.2. Повестка дня Общего собрания в форме заочного голосования.

9.4.3. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном Общем собрании, и место или адрес, ссылка на электронный ресурс, где с ними можно ознакомиться.

9.4.4. Сведения об администраторе Общего собрания в форме заочного голосования (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица).

9.4.5. Место и (или) фактический адрес администратора Общего собрания в форме заочного голосования.

9.4.6. Дата и время начала проведения голосования с использованием информационной системы проекта по вопросам, поставленным на голосование.

9.4.7. Порядок приема администратором Общего собрания в форме заочного голосования оформленных в письменной форме решений собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование.

9.5. В информационной системе сообщение о проведении первого Общего собрания в форме заочного голосования размещается в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней до даты начала проведения первого Общего собрания в форме заочного голосования, а сообщение о проведении иного Общего собрания в форме заочного голосования - в срок не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты начала проведения Общего собрания в форме заочного голосования.

9.6. Сообщения о проведении общего собрания, в том числе первого Общего собрания, в форме заочного голосования в информационной системе не подлежат размещению в следующих случаях:

9.6.1. Сообщение направлено администратору не уполномоченным на то лицом.

9.6.2. Сообщение не соответствует положениям, установленным действующим законодательством, настоящим Уставом.

9.6.3. Представленные личные данные заявителя (заявителей) не соответствуют предоставленным ранее данным в информационных системах.

9.6.4. Сообщение по повестке дня содержит вопросы, не относящиеся к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.6.5. Ошибки, опечатки, неточности или формулировки сообщения препятствуют пониманию его смысла.

9.6.6. Сообщение содержит нецензурную лексику либо ее производные, обвинения, оскорбления в адрес третьих лиц либо информацию, направленную на пропаганду войны, разжигание национальной, расовой или религиозной ненависти и вражды, а также иной информацию, за распространение которой предусмотрена уголовная или административная ответственность.

9.6.7. Сообщение содержит персональные данные, распространяемые без согласия субъекта персональных данных, за исключением вопросов в отношении членов Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества и кандидатов в указанные органы Товарищества.

9.7. Информирование инициатором Общего собрания в форме заочного голосования членов Товарищества о проведении Общего собрания в форме заочного голосования, а также об итогах проведения такого Общего собрания осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.8. Дополнительное информирование о проведении Общего собрания в форме заочного голосования, а также информирование о первом Общем собрании в форме заочного голосования членов Товарищества осуществляется с использованием информационной системы, а также на адрес электронной почты, указанный членом Товарищества, либо путем направления СМС-сообщения на номер мобильного телефона, указанный таким членом Товарищества с подачей согласия на получение СМС-сообщений.

9.10. Член Товарищества - физическое лицо вправе принять участие в Общем собрании в форме заочного голосования путем непосредственного голосования в электронном виде с использованием информационной системы (однократно), а также посредством передачи администратору Общего собрания в форме заочного голосования решения, оформленного на бумажном носителе.

9.11. В случае голосования с использованием информационной системы и путем личной явки к администратору Общего собрания в форме заочного голосования учитывается решение члена Товарищества, представленное лично по дате и времени последним в период проведения голосования.

9.12. Администратор Общего собрания в форме заочного голосования обеспечивает размещение в информационной системе протокола решения Общего собрания в форме заочного голосования о вопросах, поставленных на голосование, не позже 1 (один) календарного дня, если иное не предусмотрено правилами информационной системы

9.13. Сведения, представленные членом Товарищества при голосовании, подлежат проверке на соответствие сведениям, содержащимся в информационных системах.

9.14. В случае выявления несоответствия сведений, представленных членом Товарищества, сведениям, содержащимся в информационных системах, такой собственник информируется о невозможности его участия в голосовании и о необходимости обновления таких сведений, в случае их изменения, согласно п.7.1.

9.15. Решения Общего собрания в форме заочного голосования по вопросам, поставленным на голосование, после формирования в информационной системе, на информационных стендах 1 этажей, в течение 3 дней.

9.16. Протоколы Общего собрания в форме заочного голосования хранятся в информационной

системе в течение 10 (десяти) лет, если иное не предусмотрено правилами информационной системы

9.17. Протокол общего собрания в форме заочного голосования с приложением решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, перечня лиц, принявших участие в голосовании, сообщения о проведении общего собрания в срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня формирования указанного протокола и его размещения в информационной системе в целях соблюдения инициатором такого собрания положений законодательства и настоящего Устава представляется на бумажном носителе инициатору такого собрания с сопроводительным письмом администратора при личной явке инициатора общего собрания в форме заочного голосования по адресу администратора при предъявлении документа, удостоверяющего его личность.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

10.2. 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.

10.3. Правление Товарищества в составе не менее 3 (трех), но не более 17 (семнадцати) (человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

10.4. Любой член Товарищества может заявить свою кандидатуру на замещение вакантной должности члена Правления Товарищества. Правление Товарищества обязано собирать общее собрание членов Товарищества для принятия вопроса о замещении вакантной должности в Правлении Товарищества, в течение 30 дней, после образования вакансии, при наличии заявления в кандидаты в члены Правления Товарищества от любого члена Товарищества. Кроме того, Правление Товарищества обязано собирать общее собрание членов Товарищества за 30 дней до даты истечения полномочий действующих членов Правления Товарищества, с целью их замещения или переизбрания на новый срок.

10.4. Передовверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

10.5. 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. 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.

10.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

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

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества, либо созываться по решению минимум 1/3 членов 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 или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания, также должным уведомлением будет считаться направление по электронной почте, заранее предоставленной членом Правления.

10.7. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения Правления Товарищества по пп. 3, пп. 4, пп.5, пп.6, пп. 9 п. 10.8 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Правления Товарищества.

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

10.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) формирование финансового плана на год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение, изменение, прекращение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) утверждение условий договора управления общим имуществом и иных договоров, обеспечивающих управление общим имуществом договоры, при этом условия заключаемого договора должны содержать необходимый объем услуг, сопоставимый по составу с ранее оказываемыми услугами предыдущей управляющей компанией, при условии, что такие услуги ТСН не оказывает самостоятельно, а ставка по таким услугам не должна превышать ранее действующую ставку, увеличенную на сумму уровня индекса потребительских цен, публикуемого Центральным Банком РФ, рассчитанную за период с момента последней индексации такой ставки, умноженную на 1.5, в остальных случаях условия договора управления общим имуществом подлежат одобрению Общим собранием членов Товарищества;
- 10) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

10.9. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, сотрудникам и подрядным организациям, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.10. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением Товарищества не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Правления Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года.

10.11. Председатель Правления Товарищества действует без 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

10.12. Председатель Правления Товарищества вправе заключать договоры, а также осуществлять иные сделки, связанные с использованием общедомового имущества с получением предварительного решения Правления. Вопрос об использовании общедомового имущества подлежит одобрению не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Правления Товарищества.

10.13. В отсутствие соответствующего решения Общего собрания обязательного одобрения Правлением Товарищества требуют сделки, совершаемые председателем Правления Товарищества ценой более 10 000 (десяти тысяч) рублей.

10.14. На время своего отсутствия Председатель Правления Товарищества назначает приказом исполняющего обязанности Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления 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.

11.2. Любой член Товарищества может заявить свою кандидатуру на замещение вакантной должности в Ревизионной комиссии. Правление Товарищества обязано собирать Общее собрание членов Товарищества для принятия вопроса о замещении вакантной должности в Ревизионной комиссии, в течение 30 дней, после образования вакансии, при наличии заявления в кандидаты в Ревизионную комиссию от любого члена Товарищества. Кроме того, Правление Товарищества обязано собирать Общее собрание членов Товарищества за 30 дней до даты истечения полномочий действующих членов Ревизионной комиссии, с целью их замещения или переизбрания на новый срок.

11.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава большинством голосов избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11.5. При отсутствии заявлений в кандидаты в члены Ревизионной комиссии от членов Товарищества Правление Товарищества обязано представить на рассмотрение и утверждение Общего собрания членов Товарищества вопрос о назначении аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества. При этом обязанности аудиторской организации или

индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества должны соответствовать указанным в п.11.4 настоящего Устава.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

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