

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1257700189251 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 21.04.2025 за  
ГРН 1257700189251



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 01443D7C976FE6E87C2AE54E6DEF831  
Владелец: Корнеев Алексей Александрович  
старший государственный налоговый инспектор  
Действителен: с 20.03.2024 по 19.06.2025

«УТВЕРЖДЕНО»

решением общего собрания  
собственников жилья по адресу:

город Москва, внутригородская территория, городской округ Троицк, деревня Пучково,  
ул. Троицкая, дома 107, 107 к. 1, 107 к. 2, 107 к. 3, 107 к. 4, 107 к. 5, 107 к. 6, 107 к. 7, 107 к.  
8, 107 к. 9, 107 к. 10, 107 к. 11, 107 к. 12, 107 к. 13, 107 к. 14, 107 к. 15, 107 к. 16.

Протокол № 1 от 31 марта 2025 г.

# УСТАВ

## «Товарищества собственников ЖИЛЬЯ Рависсант-3»



1c859db276a24ed9a66fa52ca5d4ff76

Г. Москва

2025 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие положения	3-4
2.	Термины и определения	4-5
3.	Цели и виды деятельности Товарищества	5-7
4.	Имущество товарищества. Финансирование деятельности Товарищества	7-9
5.	Порядок вступления в члены Товарищества и выхода из него	9-11
6.	Права и обязанности Товарищества	11-12
7.	Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами товарищества собственников недвижимости	12-15
8.	Органы управления Товарищества	15-16
9.	Общее собрание членов Товарищества	16-20
10.	Порядок голосования на общих собраниях	20-23
11.	Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества	23-25
12.	Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества	25-26
13.	Неразглашение персональных данных	26
14.	Реорганизация и ликвидация Товарищества	26
15.	Конфликт интересов	27



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Рависсант-3», также именуемое в дальнейшем «Товарищество», «ТСЖ», является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилой недвижимости (далее – собственники) на территории земельного участка 299000 кв. м кадастровый номер 50:26:01911405:219 по адресу: город Москва, внутригородская территория городской округ Троицк, деревня Пучково ул. Троицкая дома 107 кадастровый номер 77:18:0191401:7 общей площадью 1502, 5 м кв, 107 к. 1 кадастровый номер 77:18:0191401:8 общей площадью 911, 1 м кв, 107 к. 2 кадастровый номер 77:18:0191401:9 общей площадью 915,6 м кв, 107 к.3 77:18:0191401:10 общей площадью 1225, 2 м кв, 107 к. 4 кадастровый номер 77:18:01191401:14 общей площадью 1502, 8 м кв, 107 к. 5 кадастровый номер 77:18:0191401:15 общей площадью 1226,8 м кв, 107 к. 6 77:18:0191401:16 общей площадью 1231,9 м кв, 107 к. 7 кадастровый номер 77:18:0191401:17 общей площадью 814, 4 м кв, 107 к. 8 кадастровый номер 77:18:0191401:18 общей площадью 1380, 5 м кв, 107 к. 9 кадастровый номер общей площадью 1381,3 м кв , 107 к. 10 кадастровый номер 77:18:0191401:30 общей площадью 1387,8 м кв, 107 к. 11 кадастровый номер 77:18:0191401:21 общей площадью 1373,2 м кв, 107 к. 12 кадастровый номер 77:18:0191401:33 общей площадью 826,6 м кв, 107 к. 13 кадастровый номер 77:18:0191401:23 общей площадью 825, 4 м кв, 107 к. 14 кадастровый номер 77:18:0191401:24 общей площадью 827,6 м кв, 107 к. 15 кадастровый номер 77:18:0191401:25 общей площадью 1374,1 м кв, 107 к. 16 кадастровый номер 77:18:0191401:26 общей площадью 1380,3 м кв.
- 1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и других законодательных и иных нормативных актов для достижения целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 1.3. Организационно-правовая форма юридического лица: товарищество собственников жилья.
- 1.4. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Рависсант -3».  
Краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ «Рависсант-3».
- 1.5. Местонахождение Товарищества: город Москва, внутригородская территория, городской округ Троицк, деревня Пучково ул. Троицкая, дома 107, 107 к. 1, 107 к. 2, 107 к. 3, 107 к.4, 107 к. 5, 107 к. 6, 107 к. 7, 107 к. 8, 107 к. 9, 107 к. 10, 107 к. 11, 107 к. 12, 107 к. 13, 107 к. 14, 107 к. 15 , 107 к. 16.
- 1.6. Товарищество создано без ограничения срока действия.
- 1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном законодательством порядке; имеет расчетные и иные счета в банках, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

- 1.8. Товарищество может приобретать в собственность движимое и недвижимое имущество в интересах Товарищества. Всё приобретённое движимое и недвижимое имущество, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.
- 1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.10. Товарищество представляет законные интересы собственников недвижимости в договорных отношениях с организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество, ТСЖ — ТСЖ «Рависсант-3», то есть добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством.

Территория Товарищества – совокупность земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, находящимися в частной собственности, общим имуществом собственников, имуществом общего пользования, в отношении которых Товарищество оказывает предусмотренные сметой доходов и расходов услуги и взимает плату за такие услуги в размере, предусмотренном такой сметой. Схема территории Товарищества прилагается к уставу (см. Приложение № 1) и составляет Территорию Товарищества, границы которой обозначены на схеме красными линиями.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на объект недвижимости.

Член товарищества — собственник, вступивший в Товарищество при его создании или после его создания (государственной регистрации в ЕГРЮЛ) по заявлению;

Имущество Товарищества - Общее имущество собственников недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически, либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).

Если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков,

расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения, если иное не предусмотрено законом.

Состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом.

Собственник недвижимой вещи вправе получать информацию о любых решениях, принятых Общим Собранием Собственников недвижимых вещей, от лиц, на которых в силу закона или решения Общего Собрания Собственников возложены обязанности по хранению такой информации.

Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования; обеспечению пожарной безопасности; организации пропускного режима; охране мест общего пользования; организации видеонаблюдения на территории мест общего пользования; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельных участках общего пользования.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества.

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами Товарищества на расчетный счет Товарищества или наличными в кассу Товарищества на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в порядке и в размерах, определяемых Общим собранием членов Товарищества в соответствии с утверждаемой сметой доходов и расходов Товарищества. Членские взносы вносятся не позднее, чем, на десятый календарный день месяца, следующего за месяцем платежа. Размер членского взноса не зависит от количества собственников одного объекта жилой недвижимости – квартиры, рассчитывается как единый платёж за один объект недвижимости целиком и уплачивается ежемесячно. Член Товарищества имеет право заплатить за несколько месяцев, но не более, чем за текущий календарный год.

Обязательные платежи – денежные средства, вносимые на расчетный счет Товарищества или наличными в кассу Товарищества собственниками, не являющимися членами Товарищества, в виде оплаты расходов на содержание, управление и текущий ремонт использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей собственников, а также иные расходы, на Общее имущество собственников недвижимых вещей, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества и взимаемые в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов Товарищества. Обязательные платежи вносятся не позднее, чем, на десятый календарный день месяца, следующего за месяцем платежа.

Размер обязательного платежа не зависит от количества собственников одного объекта жилой недвижимости – квартиры, рассчитывается как единый платёж за один объект недвижимости целиком и уплачивается ежемесячно. Размер обязательных платежей равен размеру членских взносов, вносимых членами Товарищества.

Целевые взносы – денежные средства, вносимые членами Товарищества на расчетный счет Товарищества или наличными в кассу Товарищества и предназначенные для решения целевых задач в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества. Размер

целевого взноса не зависит от количества собственников одного объекта жилой недвижимости – квартиры, рассчитывается как единый платёж за один объект недвижимости целиком.

Бюллетени – письменные решения членов ТСЖ по вопросам повестки дня Общего Собрания членов Товарищества.

Система – специализированный ресурс в сети Интернет, который по решению Общего собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении Общих собраний членов Товарищества; решений, принятых Общим собранием; итогов голосования; для хранения протоколов Общих собраний; для размещения электронных образов решений членов Товарищества, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня Общих собраний.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### 3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создано в целях:

- 1) управления и содержания общего имущества;
- 2) охраны общего имущества, в том числе с использованием системы видеонаблюдения;
- 3) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
- 4) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- 5) содержания и ремонта общего имущества;
- 6) для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления либо на совместное использование общего имущества, принадлежащего собственникам.

3.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 3) охрана общего имущества;
- 4) содержание и благоустройство территории Товарищества;
- 5) консультирование собственников недвижимости - членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества;
- 6) заключение сделок и совершение иных действий, отвечающих целям деятельности Товарищества;
- 7) ведение реестра собственников и членов Товарищества;
- 8) осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации.

3.3. Товарищество также может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные

законодательством Российской Федерации и соответствующие основным целям деятельности Товарищества.

- 3.4. Исключительно для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, с последующим направлением полученных от такой деятельности доходов для оплаты расходов Товарищества или в резервный фонд или целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества или, в предусмотренных настоящим Уставом случаях, Правлением Товарищества. Полученные доходы не подлежат распределению между членами Правления или членами Товарищества.

#### **4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.**

##### **ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри территории Товарищества или за его пределами.
- 4.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных платежей собственников не членов Товарищества и членских взносов членов Товарищества; Обязательные платежи собственников не членов Товарищества равны и равнозначны членским взносам членов Товарищества.
  - 2) целевых взносов членов Товарищества;
  - 3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
  - 4) прочих поступлений.
- 4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы целевые фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания членов Товарищества цели.
- 4.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренный сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты непредвиденных расходов Товарищества или направляется в резервный фонд, либо в целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определённые Общим собранием членов Товарищества.
- Дополнительно полученные Товариществом доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, не предусмотренные сметой доходов и расходов на текущий год, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества с последующим ежегодным отчётом об использовании данных средств перед Общим собранием членов Товарищества.
- 4.5. Все собственники осуществляют оплату обязательных платежей и членских взносов,

связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, в порядке и сроки, предусмотренные законом и Уставом.

- 4.6. Собственники жилой недвижимости, расположенной на территории ТСЖ Рависсант-3, не являющиеся членами Товарищества, несут бремя содержания общего имущества и вносят плату в форме обязательных платежей, установленную в форме членского взноса для членов Товарищества, в том же объеме и в те же сроки, что и члены Товарищества, независимо от вступления в члены Товарищества.
- 4.7. Неиспользование собственником принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо полный или частичный отказ от пользования имуществом общего пользования, не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах на содержание и текущий ремонт имущества общего пользования.
- 4.8. В случае несвоевременной оплаты с собственника недвижимости взимаются пени в размере, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 4.9. Товарищество может сформировать резервный и иные фонды. Средства фондов могут быть использованы только по решению Правления Товарищества только на покрытие дефицита платежного баланса Товарищества; на ликвидацию последствий чрезвычайных происшествий. Формирование фондов происходит за счет:
- профицита, сформированного по состоянию на последний рабочий день года исполнения приходно-расходной сметы;
  - членских и целевых взносов, обязательных платежей, уплачиваемых на основании решения Общего собрания членов Товарищества, членами и не членами Товарищества;
  - добровольных финансовых и имущественных взносов и пожертвований;
  - доходов, получаемых от собственности Товарищества;
  - доходов, получаемых от хозяйственной деятельности Товарищества;
  - доходов, получаемых по банковским депозитам от временно размещенных свободных средств Товарищества;
  - других источников, не противоречащих действующему законодательству.
- 4.10. Резервный фонд расходуется по решению Правления с последующим отчетом о расходах на ежегодном собрании членов Товарищества.
- 4.11. В случае, если Общее собрание не утверждает смету доходов и расходов, Товарищество должно использовать последнюю из утвержденных смет для выставления платежей собственникам на территории Товарищества пока Общее собрание членов Товарищества не утвердит новую смету доходов и расходов. Смета считается утвержденной, если после десяти календарных дней размещения ее в специализированном ресурсе в сети Интернет, который по решению Общего собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении и голосовании на Общих собраниях членов Товарищества, против не высказалось пятьдесят процентов, плюс один голос членов Товарищества.

## 5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И



## ВЫХОДА ИЗ НЕГО

**5.1.** Физические лица старше 18 лет и юридические лица, в том числе долевые собственники и супруги, которые в установленном законом порядке приобрели право собственности, в том числе право общей долевой или совместной собственности на жилую недвижимость на территории Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на жилую недвижимость на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Собственники недвижимости, которые при создании Товарищества голосовали «ЗА» создание Товарищества, становятся членами Товарищества после его государственной регистрации автоматически, подача заявления в Товарищество не требуется.

**5.2.** В заявлении о вступлении в члены Товарищества для физических лиц указываются:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- адрес места жительства заявителя, адрес регистрации по паспорту;
- гражданство;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- телефонный номер заявителя (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований Устава Товарищества;
- согласие на обработку Товариществом персональных данных заявителя.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества для юридических лиц указываются фирменное наименование, ИНН юридического лица, контактные данные, номер банковского счета, документ, на основании чего действует заявитель (например, на основании доверенности или на основании устава).

К заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность представителя юридического лица, и актуальная (т.е. с актуальными сведениями) выписка из ЕГРН о правах на объект недвижимости на территории Товарищества.

В случае отсутствия у собственника возможности личного участия для подачи заявления о вступлении в члены Товарищества, по объективным и уважительным причинам, подача заявления осуществляется представителем, на основании нотариальной доверенности от собственника, о чем делается соответствующая отметка в заявлении, к перечню документов приобщается копия нотариальной доверенности и копия документа, удостоверяющего личность, представителя.

**5.3.** Членство в Товариществе прекращается в случаях:

- 1) выхода члена Товарищества на основании его заявления;

- 2) прекращения права собственности члена Товарищества на объект недвижимого имущества на территории Товарищества в случае отсутствия у указанного собственника иных объектов недвижимого имущества на территории Товарищества;
- 3) реорганизации или ликвидации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества;
- 4) ликвидации Товарищества в установленном законом порядке.

Прекращение членства в Товариществе при сохранении права собственности на объект недвижимости на территории Товарищества, не прекращает обязательств выбывшего члена Товарищества по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по целевым взносам.

- 5.4.** Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (включая адрес регистрации, паспортные данные и используемые для связи с членом Товарищества почтовый адрес, адрес электронной почты и актуальный телефонный номер), а также сведения о принадлежащих им объектах недвижимого имущества на территории Товарищества.

При вступлении в члены Товарищества должностные лица ТСЖ обязаны внести в реестр членов Товарищества информацию о новом члене Товарищества и принадлежащих ему объектах недвижимости, расположенных на Территории Товарищества.

- 5.5.** Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные 5.2, 5.4 настоящего Устава и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 5.6.** Товарищество не несёт ответственности за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения Общего собрания членов Товарищества, при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличной от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества. Товарищество не отвечает за последствия неполучения собственником верного количества голосов для участия в голосованиях, при условии несвоевременного представления информации собственником об изменениях в его документах о правах на жилую недвижимость на территории Товарищества, или представления такой информации позднее, чем за десять календарных дней до дня проведения Общего Собрания членов Товарищества или собственников недвижимости.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 6.1.** Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договоры с ресурсоснабжающими организациями на потребление энергоресурсов и иные обеспечивающие управление имуществом Товарищества договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, целевые взносы, отчисления в резервный фонд, объемы и сроки ремонта общего имущества, размер взносов на ремонт общего имущества



и порядок их уплаты;

- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры обязательных платежей для собственников не членов Товарищества и взносов, целевых взносов для членов Товарищества;
  - 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и иным законным владельцам объектов недвижимости, находящихся в собственности членов Товарищества;
  - 5) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - 6) продавать и передавать во временное пользование часть имущества Товарищества, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
  - 7) получать в пользование и приобретать в собственность Товарищества движимое и недвижимое имущество;
  - 8) страховать имущество, находящееся у Товарищества в управлении или в собственности, совершать иные отвечающие предмету и целям деятельности Товарищества сделки и действия;
  - 9) по решению Общего собрания членов Товарищества определять наличие и размер льгот Товарищества для определенных категорий собственников;
  - 10) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
  - 11) принимать Положения и регламенты в соответствии с законом и настоящим Уставом;
  - 12) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
  - 13) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке достраивать, перестраивать части общего имущества;
  - 14) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
  - 15) привлекать в порядке, установленном законодательством, пожертвования и целевые взносы физических и юридических лиц.
- 6.2.** Товариществу принадлежит право собственности на денежные средства, имущество и иные объекты собственности, переданные физическими и юридическими лицами в его собственность в форме взноса, дарения, пожертвования, по завещанию и другим законным основаниям.
- 6.3.** Товарищество обязано:
- 1) обеспечивать соблюдение Устава Товарищества;
  - 2) осуществлять управление имуществом Товарищества и обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние объектов, составляющих общее имущество;
  - 3) обеспечивать выполнение всеми собственниками их обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, целевых взносов;
  - 4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников объектов недвижимости;

- 5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию членами Товарищества прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими им объектами недвижимости, расположенными на территории Товарищества, а также прав владения, пользования и распоряжения в отношении имущества Товарищества;
- 6) представлять в отношениях с любыми третьими лицами законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением общим имуществом Товарищества;
- 7) вести реестр членов Товарищества и собственников недвижимости на территории Товарищества.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **7.1. Член Товарищества вправе:**

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) избирать состав органов управления Товарищества и (или) быть избранным в такие органы;
- 3) участвовать в принятии сметы доходов и расходов Товарищества на Общем собрании;
- 4) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 5) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества членов Товарищества и имущества Товарищества, произведенных расходах, в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества;
- 6) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 7) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом.

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

**7.2.** Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости, которые обслуживаются Товариществом и обязаны оплачивать предоставляемые услуги, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

**7.3.** Собственники недвижимости - физические лица, не являющиеся членами Товарищества для включения в реестр собственников по оплате обязательных платежей сообщают Товариществу следующие сведения:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

- адрес места жительства заявителя, адрес регистрации по паспорту;
  - гражданство;
  - данные документа, удостоверяющего личность;
  - почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
  - адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
  - телефонный номер заявителя (при наличии);
  - согласие на обработку Товариществом персональных данных заявителя.
  - А также прилагаются: копия документа, удостоверяющего личность, и актуальная (т.е. с актуальными сведениями) выписка из ЕГРН о правах на объект недвижимости на территории Товарищества.
  - В заявлении о включении в реестр плательщиков обязательных взносов не членов Товарищества, для юридических лиц указываются фирменное наименование, контактные данные, номер банковского счета, ИНН юридического лица, документ, на основании чего действует заявитель (например, на основании доверенности или на основании устава).
  - К заявлению прилагаются копия актуальная (т.е. с актуальными сведениями) выписка из ЕГРН о правах на объект недвижимости на территории Товарищества.
- 7.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ на основаниях и в порядке, которые установлены законодательством.
- 7.5. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества. Члены Товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право ознакомиться со следующими документами:
- 1) Устав Товарищества, внесённые в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
  - 2) реестр собственников и членов Товарищества без доступа к персональным данным;
  - 3) бухгалтерская (финансовая) отчётность Товарищества, Сметы доходов и расходов товарищества на год, отчёты об исполнении таких смет, аудиторские или ревизионные заключения (в случае проведения аудиторских или ревизионных проверок силами подрядных организаций);
  - 4) заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
  - 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- 6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме очно-заочного или заочного голосования; а также с информацией специализированного ресурса в сети Интернет, который по решению Общего Собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении Общих Собраний членов Товарищества.
- 8) иные предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации и решениями Общего Собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

Председатель Правления обязан согласовать время ознакомления с документами в течение 30 дней с даты получения соответствующего заявления.

Председатель Правления вправе не предоставлять для ознакомления документы, копии которых находятся в публичном доступе (например, на сайте в сети Интернет или в облачном хранилище), но должен указать заявителю ссылку на данные документы.

Ознакомление с документами осуществляется под подпись заявителя об ознакомлении с каждым из предоставленных документов. Товарищество вправе отказать заявителю в ознакомлении с документами, если заявитель уже получал их для ознакомления ранее, и в документах не было внесено правок с даты последнего ознакомления.

Заявитель вправе с разрешения Председателя Правления Товарищества своими силами и за свой счет осуществлять фотографирование или иное копирование запрошенных документов, но исключительно в помещении Правления, без выдачи оригиналов на руки. Разрешение Председателя Правления Товарищества на фотографирование и(или) копирование документов отражается в ведомости об ознакомлении с документами.

Председатель Правления Товарищества не вправе предоставлять возможность фотографировать и копировать документы, которые содержат персональные данные собственников: паспортные данные, образцы подписей, номера телефонов, адреса электронных почт. Реестры собственников и членов Товарищества могут предоставляться для ознакомления в усеченном виде, без указанных в данном абзаце персональных данных.

#### 7.6. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости обязаны:

- 1) выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;
- 2) не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом, правила использования и содержания общего имущества.
- 3) нести бремя содержания принадлежащей им собственности и общего имущества Товарищества;
- 4) вносить обязательные платежи или членские взносы, целевые взносы;

- 5) не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
  - 6) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила;
  - 7) выполнять иные обязанности, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.
- 7.7. Правление Товарищества вправе инициировать процесс по привлечению к административной или гражданско-правовой ответственности собственника и/или члена Товарищества, свыше одного месяца не уплачивающего членский взнос или обязательный платеж или ненадлежащим образом выполняющего свои обязанности определенные Уставом, либо препятствующего своими действиями достижению целей Товарищества.

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Органами управления Товарищества и контроля его деятельности являются:

- Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления;
- Правление Товарищества – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
- Председатель Правления – единоличный исполнительный орган;
- Ревизионная комиссия (ревизор) – контрольный орган.

8.2. В Правление Товарищества не могут быть избраны:

- лица, не являющиеся членами Товарищества и не являющиеся собственниками недвижимости на территории Товарищества. Если лицо, выбранное в Правление Товарищества, утратило право собственности на объект недвижимости на территории Товарищества и не является собственником иного объекта недвижимости на территории Товарищества, то его полномочия прекращаются автоматически с момента утраты права собственности;
- лица, на момент избрания, имеющие задолженность перед Товариществом более чем за два месяца (по сроку и суммарно с учетом размера взносов), так как избрание должника на руководящие должности может им использоваться для списания собственного долга в ущерб интересам Товарищества;
- лица, в отношении которых судом доказаны факты хищения средств Товарищества или перерасход собственной заработной платы таких лиц по сравнению с размером, утвержденным в смете доходов и расходов Товарищества.

8.3. Лица, указанные в пункте 8.2 Устава, не включаются в бюллетень для голосования на Общем собрании. Инициаторы собрания или Правление Товарищества обязаны дать письменные разъяснения причин, по которым кандидаты не были включены в бюллетени для голосования на Общем собрании.

## **9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**9.1.** Общее собрание членов Товарищества может проводиться в формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае, если при проведении Общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (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 или с использованием системы в специализированном ресурсе в сети Интернет, который по решению Общего собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении Общих собраний членов Товарищества в соответствии со статьей 47.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

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 собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества.

Помимо годового очередного Общего собрания, проводимого по инициативе Правления, в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества.

Внеочередное Общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества (если членов Товарищества, требующих проведения Общего собрания не менее пяти процентов от числа членов Товарищества), а также по требованию Ревизионной комиссии (ревизора).

**9.2.** Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества и о его итогах может осуществляться:

- путем направления заказного письма с уведомлением о вручении;
- личным вручением, под подпись в реестре получения уведомлений;
- путем размещения уведомления на информационном щите или у входной двери жилого помещения на Территории Товарищества;
- с использованием информационной системы на специализированном ресурсе в сети Интернет, который по решению Общего собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении Общих собраний членов Товарищества.

Данные способы уведомления равнозначны по своей юридической силе, и каждое из таких уведомлений является достаточным и надлежащим.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее чем за десять календарных дней до даты его проведения. День уведомления не входит в указанный десятидневный срок.

**9.3.** В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается Общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);



- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.4. Общее собрание ведёт Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведёт один из членов Правления.

9.5. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение новой редакции Устава Товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;
- 3) принятие решения о получении заёмных средств, включая банковские кредиты;
- 4) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 5) избрание Правления, избрание Ревизионной комиссии (ревизора), досрочное принудительное прекращение их полномочий;
- 6) утверждение смет доходов и расходов Товарищества, отчётов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчёта о деятельности Правления Товарищества, утверждение заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 7) установление размера и периодичности обязательных платежей не членов Товарищества и взносов членов Товарищества;
- 8) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных целевых фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего ремонта) и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов;
- 9) рассмотрение жалоб на действия/бездействие членов Правления, Председателя Правления и членов Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 11) принятие решения о введении Товариществом собственных льгот по оплате ежемесячных платежей, определение их размера, оснований применения и лишения таких льгот;
- 12) выдача разрешения на проведение любых сделок с недвижимым имуществом Товарищества;
- 13) избрание членов счетной комиссии собрания;

14) решение иных вопросов, предусмотренных законодательством.

Общее собрание членов Товарищества может решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.6. Кворум участия членов Товарищества, необходимый для принятия решений, составляет 50 (пятьдесят) % + 1 (один) голос от числа голосов всех членов Товарищества. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «2», «3» и «4» ст. 9.5 Устава, принимаются не менее чем 2/3 (две трети) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в Общем Собрании членов Товарищества или их представителей.

9.7. Если по итогам проведения собрания кворум отсутствовал по части вопросов повестки собрания, Общее собрание вправе принимать решение только по тем вопросам, по которым набран необходимый кворум. Если ни один из вопросов повестки собрания не набрал кворум, Общее собрание признается несостоявшимся ввиду отсутствия кворума, о чем инициатор собрания составляет протокол.

9.8. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, только в случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки собрания и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума.

9.9. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования или очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

9.10. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на объект недвижимости;

3) решения по каждому вопросу повестки собрания, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.11. На Общем собрании членов Товарищества может быть принято решение о проведении ревизионной (или аудиторской) проверки специализированной организацией.

9.12. Обязательными приложениями к протоколу Общего собрания являются:

1) текст уведомления членов Товарищества о проводимом собрании с подписью инициатора собрания;



- 2) листы регистрации вручения уведомлений с приложением почтовых квитанций, если уведомления отправлялись кому-либо почтовым отправлением;
- 3) бюллетени голосовавших членов Товарищества;
- 4) актуальный реестр членов Товарищества с указанием принадлежащих объектов недвижимости, их площади;
- 5) копии представленных доверенностей;
- 6) иные документы, по которым Общее собрание принимало решения.

**9.13.** Счётная комиссия Общего собрания членов Товарищества на усмотрение инициатора собрания может избираться из числа членов Товарищества в качестве временного органа на период проведения конкретного собрания. Счётная комиссия в соответствии с уставом осуществляет подсчёт голосов и предоставляет инициатору собрания итоги голосования для составления протокола Общего собрания.

При проведении Общего собрания с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации счётная комиссия не избирается, т.к. подсчёт голосов и внесение их в систему осуществляет администратор собрания.

Вопрос об избрании членов счётной комиссии включается в повестку дня собрания исключительно по инициативе инициатора такого собрания. Отсутствие счётной комиссии или отказ членов счётной комиссии от подсчёта голосов не влияет на действительность принятых на Общем собрании решений.

При подведении итогов собрания, в повестке дня которого был вопрос об избрании членов счётной комиссии, независимо от формы проведения Общего собрания, в первую очередь инициатор собрания осуществляет подсчет голосов по вопросу об избрании членов счётной комиссии. Если счётная комиссия выбрана, то результаты по остальным вопросам повестки дня подводят члены избранной счётной комиссии. Если счётная комиссия не выбрана или вообще не избиралась, инициатор собрания сам осуществляет подсчет голосов и подведение итогов собрания, подписывает протокол Общего собрания.

По результатам подсчёта голосов члены счётной комиссии составляют протокол счётной комиссии, который должен содержать результаты голосования: описывать необходимый по закону и уставу кворум, указывать набранный на собрании кворум, указывать количество и процент голосов по вариантам голосования по каждому из вопросов повестки дня. Протокол счётной комиссии подписывается всеми членами счётной комиссии, которые фактически осуществляли подсчёт голосов.

Члены счётной комиссии обязаны осуществить подсчёт голосов и оформить протокол счётной комиссии в течение пяти календарных дней с даты окончания собрания. Если данный срок будет пропущен, инициатор собрания вправе осуществить подсчет голосов самостоятельно, без привлечения членов счётной комиссии. В таком случае в протоколе Общего собрания делается отметка о том, что члены счётной комиссии нарушили данную статью устава и были отстранены от подсчета голосов.

**9.14.** Протокол Общего собрания членов Товарищества является официальным документом. Подделка протокола, подписей голосующих, результатов голосования влечёт уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

- 9.15.** Решения Общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и не противоречащие законодательству, являются обязательными для членов Товарищества (включая тех, которые, независимо от причин, не приняли участия в Общем собрании). Решения Общего собрания членов Товарищества также распространяются на всех собственников недвижимости на территории Товарищества в пределах, установленных законом.
- 9.16.** Член Товарищества вправе обжаловать в суде решения Общего Собрания членов Товарищества или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

## **10. ПОРЯДОК ГОЛОСОВАНИЯ НА ОБЩИХ СОБРАНИЯХ**

- 10.1.** На Общих собраниях собственники объектов недвижимости на территории Товарищества всегда голосуют только в письменной форме (по бюллетеням) или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
- 10.2.** Принявшими участие в собрании считаются те члены Товарищества, которые в установленные уведомлением о проведении собрания или инициатором собрания срок и время, сдали свои бюллетени членам счетной комиссии или инициатору собрания.
- 10.3.** Бюллетень представляет собой напечатанную форму, в которой обязательно должны быть следующие графы и реквизиты: дата или период проведения собрания; ФИО голосующего; площадь жилой недвижимости; доля в праве собственности на жилую недвижимость; повестка дня; отметки о принятии решения; подпись голосующего в конце бюллетеня; дата заполнения бюллетеня.
- 10.4.** Каждый член Товарищества вправе голосовать на Общем Собрании. Каждый член Товарищества на Общем Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия и бремени содержания общего имущества по принципу:  
**«1 кв.м. жилой недвижимости в собственности = 1 голос на собрании»**
- Вопросы, по которым члены Товарищества могут принять решение, формулируются либо как закрытые, либо как альтернативные. Вопрос закрытого типа предлагает выбор единственного решения, варианта, кандидата и должен иметь варианты ответа: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». Вопрос альтернативного типа предлагает выбор из нескольких решений, вариантов, кандидатов и должен иметь варианты ответа, между которыми голосующему нужно сделать выбор или воздержаться от голосования.
- 10.5.** При ответе на вопрос независимо от вида голосования и типа вопроса голосующий может выбрать только один из предложенных вариантов ответа. Если голосующий отмечает несколько вариантов ответа на один вопрос, не отмечает ничего, то голоса по таким вопросам повестки дня не учитываются. Если голосующий не подписывает бюллетень, то такой бюллетень признается недействительным.
- 10.6.** Изменение выбранного варианта ответа при голосовании и внесение правок в бюллетень допускается, но голосующий должен написать «исправленному верить» и поставить свою подпись.

**10.7.** При голосовании голосующий принимает только одно решение по каждому вопросу повестки сразу всеми имеющимися голосами.

**10.8. Очное собрание проводится следующим образом.** В уведомлении о проведении собрания указывается дата, время и место проведения очного собрания. Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются. Кандидатура подаётся не позднее, чем за три календарных дня до проведения очного собрания (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами). Голосование осуществляется по бюллетеням.

При проведении очного собрания член Товарищества имеет право проголосовать исключительно на самом собрании. Член Товарищества, не принявший участие в очном собрании, не вправе голосовать по вопросам повестки дня иным образом.

При принятии решений Общего собрания членов Товарищества в очной форме явка на собрание учитывается, кворум считается после окончания процедуры голосования, т.к. участниками собрания являются те, кто сдал бюллетени. Если кворум присутствует, участники собрания имеют право принимать решения. Если кворум отсутствует, собрание признается несостоявшимся. Протокол очного собрания составляется в течение 10 дней после его проведения.

**10.9. Заочное голосование проводится следующим образом.** Проведение заочного собрания возможно либо с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации, либо в случае отсутствия кворума на очном собрании при сохранении той же повестки дня. Если заочное собрание проводится без использования системы, то используется указанный в данной статье порядок его проведения.

В уведомлении о проведении собрания указывается период проведения голосования. Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются. Кандидатура подается не позднее, чем за три календарных дня до начала срока заочного голосования (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами). Голосование осуществляется по бюллетеням.

При проведении заочного голосования член Товарищества имеет право проголосовать и сдать бюллетень в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания.

Член Товарищества вправе получить бюллетень у инициатора собрания любым способом.

При заочном голосовании, проводимом с использованием системы, получение бюллетеня и голосование возможно в форме регистрации при использовании системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Принявшими участие в заочном собрании и голосовании считаются те члены товарищества, которые в установленный уведомлением о проведении собрания срок сделали свой выбор при голосовании с использованием системы или сдали свои бюллетени членам счетной комиссии или инициатору собрания.

Итоги собрания публикуются в виде протокола заочного собрания в течение 10 дней после окончания срока голосования.

**10.10. Очно-заочное голосование проводится следующим образом.** В уведомлении о проведении собрания указывается дата, время и место проведения очной встречи для обсуждения вопросов повестки дня, а также указывается дата, до которой проводится заочное голосование. Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются. Кандидатура подается не позднее, чем за три календарных дня до проведения очной встречи (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами). Голосование осуществляется по бюллетеням.

При проведении очно-заочного голосования член Товарищества имеет право проголосовать на очной встрече или забрать бюллетень с собой, проголосовать и сдать бюллетень в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания.

Член Товарищества, не принявший участие в очной встрече, вправе получить бюллетень у инициатора собрания любым способом. Член Товарищества, не принявший участия в очной встрече очно-заочного голосования, может проголосовать в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания.

При принятии решений Общего собрания членов Товарищества в форме очно-заочного голосования протокол при проведении очной встречи не составляется, явка не учитывается. Кворум считается только при составлении протокола очно-заочного голосования после окончания срока заочной части голосования.

**10.11.** Правление Товарищества и Ревизионная комиссия могут избираться одним списком или голосованием по каждой отдельной кандидатуре. Способ избрания определяет инициатор собрания.

**10.12.** Правление, Председатель Правления, Ревизионная комиссия (ревизор) избираются сроком на два календарных года. Правление и Ревизионная комиссия (ревизор) могут быть переизбраны в любой момент по решению Общего собрания членов Товарищества.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

### **ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

**11.1.** Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.

**11.2.** Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

**11.3.** Правление Товарищества состоит из собственников объектов жилой недвижимости, расположенных на территории Товарищества, членов Товарищества, но не более 5 (пяти) процентов (%) от общего числа членов Товарищества.

Если полномочия члена текущего состава Правления ТСЖ прекращаются, но количество членов Правления ТСЖ с не прекращёнными полномочиями составляет не менее 3 лиц, то Правление ТСЖ действует в составе членов, которые имеют не прекращённые полномочия.

Если полномочия члена текущего состава Правления ТСЖ прекращаются, и количество членов правления ТСЖ с не прекращёнными полномочиями составляет менее 3 лиц, то до избрания нового Правления ТСЖ действует Правление ТСЖ в текущем составе независимо от прекращения полномочий членов Правления.

- 11.4.** Член Правления обязан лично осуществлять свои полномочия, передоверие членом Правления своих полномочий третьему лицу не допускается.
- 11.5.** 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.
- 11.6.** Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность с работой в других структурных подразделениях Товарищества по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
- 11.7.** Председатель Правления Товарищества созывает заседания Правления Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.
- 11.8.** Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Правлением Товарищества.
- 11.9.** Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа избранных членов Правления Товарищества. Заседания Правления Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. Каждый член Правления Товарищества имеет на его заседании один голос. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Если в Правление выбрано или осталось только два члена Товарищества, то решения Правления должны приниматься единогласно.
- Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются всеми голосовавшими членами Правления.
- 11.10.** Протоколы заседаний Правления подписываются на каждой странице каждым членом Правления, принявшим участие в заседании.
- 11.11.** В обязанности Правления Товарищества входят:
- 1) составление проектов смет доходов и расходов, проверка отчётов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
  - 2) созыв и проведение очередных и внеочередных Общих собраний членов Товарищества;
  - 3) участие в рассмотрении заявлений и жалоб собственников недвижимости;
  - 4) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества годового плана содержания и ремонта общего имущества, проверка отчета об исполнении такого плана, представление их на утверждение Общему Собранию членов Товарищества;

- 5) перераспределение расходной части сметы в рамках утверждённых расходов в случае необходимости при избытке финансирования одних расходов и нехватке финансирования других;
  - 6) избрание Председателя Правления и досрочное принудительное прекращение его полномочий;
  - 7) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 11.12.** Председатель Правления избирается членами Правления на два календарных года. Председатель Правления заключает трудовой договор с Товариществом. Председатель Правления Товарищества организует выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения в рамках своих полномочий всем должностным лицам и наемным сотрудникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 11.13.** Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные 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 Правления Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание, текущий ремонт общего имущества, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, выдаёт доверенности, осуществляет приём и увольнение работников Товарищества, издаёт приказы, выдаёт премии сотрудникам в соответствии с утверждённой сметой, подписывает договоры с подрядчиками.
- 11.14.** Осуществляет контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборов ;
- 11.15.** Организует установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 11.16.** Организует осуществление проверки состояния общего имущества, актирование результатов такой проверки ;
- 11.17.** Организует передачу технической, бухгалтерской и иной документации Товарищества, а также учредительных и иных документов Товарищества вновь избранному составу Правления. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления техническая, бухгалтерская и иная документация передаётся ликвидационной комиссии или выбранной Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику недвижимости;
- 11.18.** Члены Правления Товарищества, в том числе Председатель Правления, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) вправе добровольно сложить свои полномочия по заявлению, которое подаётся в Правление Товарищества или отправляется на юридический адрес Товарищества ценным письмом с описью вложений. Полномочия считаются прекращёнными с даты передачи заявления в Правление или с даты получения заявления Товариществом через



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

**12.1.** Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать Ревизионную комиссию (ревизора). Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на Общем собрании членов Товарищества на два года.

**12.2.** Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) Проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- 2) Представляет Общему собранию членов Товарищества Заключение
  - о Смете доходов и расходов на соответствующий год
  - об Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов
  - о размерах обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборах.
- 3) Проверяет правильность целевого использования средств Товарищества;
- 4) Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов и страховых взносов.

**12.3.** Ревизионная комиссия Товарищества состоит не более чем из 3 человек. При применении голосования за членов Ревизионной комиссии по каждой отдельной кандидатуре членами Ревизионной комиссии избирается 3 кандидата, набравших большее количество голосов, но не меньше, чем необходимый для избрания члена Ревизионной комиссии кворум (50% + 1 голос от числа голосов участников общего собрания членов Товарищества). В случае, если необходимый для избрания члена Ревизионной комиссии кворум набран менее чем тремя кандидатами, то кандидат, набравший большее количество голосов, избирается единственным Ревизором.

**12.4.** По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества, либо направить материалы проверки в правоохранительные органы.

**12.5.** По решению Общего Собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор или ревизор.

## **13. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

**13.1.** Персональные данные – это любая информация, относящаяся прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в

соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных». Товарищество осуществляет хранение и обработку персональных данных собственников недвижимости.

- 13.2.** Персональные данные собственников хранятся у Председателя Правления Товарищества, а также на локальных и сетевых дисках и программах, используемых Товариществом. Председатель Правления, Члены Правления и ревизионная комиссия (ревизор) имеют доступ к указанным персональным данным собственников.
- 13.3.** Председатель Правления, Члены Правления и ревизионная комиссия (ревизор) обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников недвижимости, а также использовать персональные данные собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.
- 13.4.** Председатель Правления, Члены Правления и ревизионная комиссия (ревизор) обязаны обеспечивать надёжное хранение персональных данных, исключаящее получение доступа к ним неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.
- 13.5.** Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.
- 13.6.** Председатель Правления, Члены Правления и ревизионная комиссия (ревизор) имеют право раскрывать персональные данные только уполномоченным государственным органам, в соответствии с действующим законодательством РФ. Не является разглашением персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных.
- Члены Правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 14.1.** Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **15. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ**

- 15.1.** Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами («заинтересованными лицами»), признаются члены Правления, Председатель Правления Товарищества, члены Ревизионной комиссии (ревизор), их ближайшие родственники (родители, супруги, дети, братья, сестры).



- 15.2. Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечёт за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и Товарищества.
- 15.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области хозяйственной деятельности, ценную информацию о деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.
- 15.4. Если заинтересованное лицо из Правления нарушило предусмотренные данным параграфом нормы, то такое заинтересованное лицо лишается полномочий по решению Ревизионной комиссии (ревизора). Если заинтересованное лицо из Ревизионной комиссии (ревизор) нарушило предусмотренные данным разделом нормы, то такое заинтересованное лицо лишается полномочий по решению Правления. Если Председатель Правления Товарищества нарушил предусмотренные данным разделом нормы, то он лишается полномочий по решению Правления. Если Правление, руководствуясь данной статьей, принимает решение о лишении полномочий Председателя Правления Товарищества, то Правление обязано избрать нового Председателя Правления Товарищества в течение одной недели. В случае, если в результате принятия решения о конфликте интересов, число членов Ревизионной комиссии (ревизора) или Правления станет меньше нижнего предельного числа, предусмотренного настоящим Уставом, либо лишится полномочий единственный Ревизор, то орган, принявший данное решение, обязан инициировать проведение Общего собрания членов Товарищества для избрания нового состава Правления или Ревизионной комиссии (Ревизора) в течение одной недели.
- 15.5. Для принятия решения о лишении полномочий заинтересованного лица, не заинтересованными Членами Правления проводится проверка.
- 15.6. Заинтересованное лицо несёт перед Товариществом ответственность в размере убытков, причинённых им Товариществу. Если убытки причинены Товариществом несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Товариществом является солидарной.
- 15.7. Заинтересованным лицом является Председатель Правления также в случае, если он получает от Товарищества любую плату, кроме оплаты по трудовому договору. В данном случае возникает конфликт интересов. Для получения любой платы, кроме оплаты по трудовому договору или получения иной платы по решению Общего собрания членов Товарищества, Председатель Правления обязан заблаговременно получить одобрение Правления на получение такой платы.





Spontaneous  
Poleyn 0 unregis opura

Spina codena  
codena VC ne  
Pulverca 3

na 15 naosa

~~Handwritten signature~~  
Handwritten signature  
Handwritten signature