

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1227800119469 представлен при
внесении в ЕФРЮЛ записи от 13.09.2022 за
ОГРН 1227800119469



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате э/п

Сертификат: 7874490184M174471N249176023D1
Владелец: МИ ФНС России по ЦОД
МИ ФНС России по ЦОД
Действителен: с 22.11.2021 по 22.11.2022

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
членов Товарищества
(Протокол № 1 от «29» августа 2022года)

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Докландс 2»

Санкт-Петербург
2022 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Товариществом собственников недвижимости «Докландс 2»** (далее – «Товарищество») является добровольное объединение собственников недвижимого имущества:

- нежилых помещений в нежилом здании по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов, набережная Макарова, дом 58, строение 1, (далее – «Здание 1»)

- нежилых помещений в нежилом здании по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Остров Декабристов, набережная Макарова, дом 58, строение 2 (далее – «Здание 2»), при совместном упоминании «Здание 1» и «Здание 2» именуется «Здание»,

- земельного участка с кадастровым №78:06:0206601:30 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Кима, д. 19, лит. Ж, занятого указанными нежилыми зданиями и необходимого для их использования (далее – «Земельный участок» или «Прилегающая территория»),

созданное 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, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами и иными нормативными актами.

В пределах Земельного участка имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры и благоустройства, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных Зданиях.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Докландс 2»;

Краткое официальное наименование Товарищества: ТСН «Докландс 2».

Место нахождения Товарищества: Санкт-Петербург, муниципальный округ Остров Декабристов, набережная Макарова, дом 58, строение 1, помещение 12Н.

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

1.4. Товарищество создано 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.

1.7. Товарищество выбрано в качестве способа управления Зданием, земельным участком №78:06:0206601:30 занятым Зданием и необходимым для его использования (далее – «недвижимость») и общим имуществом собственников недвижимости.

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 (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей предусмотренных законами и Уставом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.2.1. координация действий членов ТСН при реализации ими своих прав и обязанностей в рамках владения, пользования и распоряжения принадлежащего им общего имущества;

2.2.2. организация эксплуатации и содержания общего имущества в надлежащем техническом, санитарном, экологическом, противопожарном состоянии;

2.2.3. защита законных прав и интересов членов ТСН, представление их интересов в отношениях с государственными органами власти, органами местного самоуправления, судами РФ и иными юридическими и физическими лицами.

2.3. для достижения уставных целей Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

2.3.1. обеспечение совместного использования общего имущества;

2.3.2. эксплуатация, обслуживание, содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества;

2.3.3. предоставление бытовых услуг членам ТСН;

2.3.4. передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;

2.3.5. организация предоставления коммунальных и иных услуг членам ТСН и расчетов за оказанные услуги;

2.3.6. представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

2.3.7. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества

2.3.7. осуществление иной не запрещенной законом деятельности, в т.ч. предпринимательской, соответствующей целям Товарищества.

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

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год 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;

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 общее имущество или его часть;

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую собственность собственников недвижимости земельные участки и иное имущество;

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 и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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, 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.

10) обеспечивать:

- совместное использование общего имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатацию, благоустройство и ремонт общего имущества;
- финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества;

- прием платежей, оплату услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- охрану общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;

- текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;

- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

- передачу в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории.

- содержание и благоустройство прилегающей территории.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Членами товарищества могут быть физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежит недвижимость и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменной форме. Учредители Товарищества считаются членами Товарищества с даты регистрации Товарищества как юридического лица в Едином реестре государственной регистрации юридических лиц.

4.2. Заявление о вступлении в члены Товарищества составляется по форме, утвержденной Правлением Товарищества, и направляется по почте заказным ценным письмом с описью вложения на адрес Товарищества, либо лично Председателю Правления. Датой вступления в члены Товарищества считается дата, указанная в заявлении, но не ранее даты регистрации права собственности на помещение в нежилом здании.

4.3. В случае если нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе либо каждый самостоятельно подает заявление о вступлении.

4.4. В случае если нежилое помещение принадлежит супругам на праве общей совместной собственности, то общие интересы в Товариществе представляет супруг, на которого зарегистрировано право собственности или супруг собственника по доверенности.

4.5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

4.6. 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.

Каждый член Товарищества регистрируется в Реестре членов Товарищества, в котором в обязательном порядке указываются следующие сведения:

- Ф.И.О./наименование юридического лица члена;
- паспортные данные / сведения о рождении / данные о регистрации юр.лица;

- место жительства / место нахождения (контактные данные);
- номер нежилого помещения в Здании;
- сведения о приеме в члены Товарищества/исключении из членов (дата приема/исключения);
- иные сведения.

Ответственным лицом за ведение Реестра является Председатель Правления.

4.7. В случае приобретения нескольких нежилых помещений в Реестре в отношении каждого нежилого помещения в обязательном порядке указываются сведения, перечисленные в пункте 4.6 Устава.

4.8. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 4.6 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении. В случае непредоставления членом Товарищества информации об изменении указанных сведений все негативные последствия с этим возлагаются на члена Товарищества.

4.9. Членство в Товариществе прекращается:

- 1) с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества (датой исключения считается дата, указанная в заявлении);
- 2) с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость;
- 3) с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на недвижимость.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.

5.2. Общее имущество принадлежит собственникам недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

Размер доли собственника недвижимости в праве общей долевой собственности на общее имущество, включая долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, определен пропорционально площади нежилого помещения, принадлежащего собственнику нежилого помещения на праве собственности.

5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения и доля в праве общей собственности на земельный участок - следуют судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику.

5.4. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Здания (или нескольких Зданий), в котором создано Товарищество.

5.5. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) заемных средств;
- 4) добровольных имущественных взносов, уплачиваемых как членами ТСН, так и третьими лицами;
- 5) прочих поступлений.

5.6. 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.

5.7. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

5.8. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не распределяются между его членами, а направляются на оплату общих расходов по содержанию и эксплуатации мест общего

пользования, в исключительных случаях, по решению Председателя Правления, доходы могут быть направлены для оплаты иных общих расходов, на благоустройство, капитальный ремонт общего имущества и улучшение общего имущества, создание/изменение/обеспечение сайта и/или электронных информационных систем голосования, а также на иные цели деятельности Товарищества.

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

5.10. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом в порядке, утвержденном Правлением Товарищества.

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

5.12. Неиспользование собственником принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника недвижимости 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. 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 собственников недвижимости, не являющихся членами Товарищества:

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

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

6.3.3. имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, листом записи ЕГРЮЛ о создании Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) материалами к общим собраниям членов Товарищества;

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

5) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

6) 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;

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

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

- 1) содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;
- 2) использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- 3) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 4) соблюдать Регламенты, утвержденные общим собранием членов Товарищества и/или органами управления Товарищества;
- 5) выполнять законные требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- 6) нести ответственность за нарушение обязательств по внесению членских взносов, обязательных платежей;
- 7) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания нежилого здания, в котором создано Товарищество, и прилегающей территории;
- 8) 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;
- 9) предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 10) 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
- 11) в течение 10 дней с момента изменений сообщать Товариществу актуальные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним;
- 12) 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, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной и/или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить ТСН пени в размере 0,2% от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты (с 1 по 10 число месяца), по день фактической оплаты.

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) принятие и изменение устава Товарищества;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) утверждение отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 5) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 6) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;

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

8) избрание ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

9) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников недвижимости;

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

11) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

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

13) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

14) 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;

15) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

16) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников в нежилом здании, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в нежилом здании и определении лиц, которые от имени собственников помещений в нежилом здании уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в нежилом здании (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

17) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

8.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества (в очной или очно-заочной формах) направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, или вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) на адрес места жительства/места нахождения согласно данным представленным для ведения реестра членов Товарищества. Вместо этого, рассылка уведомления о проведении собрания возможна по смс или e-mail, при наличии в заявлении о вступлении в члены Товарищества согласия члена Товарищества, которому направляется смс/e-mail-уведомление. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания. Одновременно с этим Уведомления размещаются на стендах первых этажей в нежилом Здании. При проведении собрания в очно-заочной или заочной формах при использовании системы направляется в соответствии с порядком, установленным администратором собрания.

8.5. 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 может проводиться в очной, очно-заочной, заочной формах. При этом собрание в заочной форме может быть проведено с использованием системы или иных информационных систем. Общее собрание принимает решение об определении лиц, уполномоченных от имени членов Товарищества на использование системы, о порядке приема решений и иных сопутствующих в этой связи вопросов.

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

8.6. 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.

8.7. Решения Общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

8.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников недвижимости, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (по электронной почте, по почте России и т.п.).

8.10. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием, голосование может проводиться с применением электронных информационных систем. В таком случае порядок использования системы должен быть доведен до членов Товарищества в сроки, предусмотренные для уведомления о проведении общего собрания.

8.11. Количество голосов члена Товарищества равно площади, принадлежащего ему нежилого (-ых) помещения (-й) и умноженной на 100 (Сто). При этом 100% голосов соответствует общей площади нежилого здания и умноженной на 100 (Сто).

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является постоянно действующим исполнительным органом Товарищества, а Председатель Правления является единоличным исполнительным органом Товарищества. Правление Товарищества и Председатель Правления подотчетны Общему собранию членов Товарищества.

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

9.3. Правление Товарищества в составе не менее 3 и не более 7 человек (нечетное количество) избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества членов – физических лиц и физических лиц, кандидатуры которых предложены членами Товарищества – юридическими лицами, на 2 (два) года. Лица, избранные в состав Правления Товарищества могут переизбираться неограниченное число раз. Полномочия членов Правления действуют с момента избрания и до момента переизбрания новых членов Правления. Истечение предельного срока избрания членов Правления не влечет за собой прекращение их полномочий, в случае если не избраны новые члены Правления.

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

9.5. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также 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.

9.6. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества. Время и место на усмотрение и организацию Председателя Правления Товарищества.

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.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

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

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества, а при отсутствии Председателя Правления Товарищества, членом

Правления, который осуществлял председательство на заседании.

9.8. 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) составление отчета о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, представление его Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение/изменение/расторжение договоров с эксплуатирующей нежилое здание организацией;
- 7) заключение/изменение/расторжение договоров с собственниками помещений в нежилом здании, не являющимися членами Товарищества;
- 8) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества, в том числе формирование повестки дня Общего собрания членов Товарищества;
- 10) утверждение/изменение/отмена регламентов, распространяющих свое действие на Здание, земельный участок, общее имущество или их части;
- 11) избрание Председателя Правления и досрочное прекращение его полномочий;
- 12) заключение/изменение/расторжение договоров с аудиторской компанией (аудитором);
- 13) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

9.10. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года. Полномочия Председателя Правления действуют с момента избрания и до момента переизбрания нового Председателя Правления. Истечение предельного срока избрания Председателя Правления не влечет за собой прекращение его полномочий, в случае если не избран новый Председатель Правления.

9.11. 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.

9.12. По принятым Правлением Товарищества решениям согласно компетенции установленной п. 9.8. Устава, Председатель Правления Товарищества вправе подписывать любые документы и совершать сделки от имени Правления.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (далее – «Комиссия») или Ревизор является органом контроля Товарищества, осуществляющим функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью Товарищества, органов его управления, должностных лиц и работников. Комиссия или Ревизор избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года. Комиссия (Ревизор) избирается в количестве не более 3-х членов (нечетное количество).

10.2. Функции Комиссии/Ревизора:

– Контроль за деятельностью Правления Товарищества и его Председателя, а также проведение не реже одного раза в год плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности Товарищества с последующим представлением заключения.

– Проверка соблюдения финансовой дисциплины, правильности ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, проверка полноты и своевременности уплаты Товариществом налогов

и сборов, страховых взносов, проверка расчетов по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

Отчет перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности и/или о результатах аудиторской проверки (в случае ее проведения).

10.3. При осуществлении своих функций Комиссия/Ревизор обязан(-а) соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым члены Комиссии или Ревизор имеют доступ при выполнении своих функций; при отсутствии внешнего аудита давать заключение по готовому отчету Товарищества, по соблюдению утвержденной сметы расходов, размерам обязательных платежей и взносов.

10.4. Проведение ревизии:

Плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляется по итогам деятельности Товарищества за год.

Внеплановая ревизия (проверка) финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводится в течение финансового года: по решению общего собрания; по решению Правления Товарищества; по требованию Председателя Товарищества; по требованию членов Товарищества, владеющих в совокупности не менее 10 процентами голосов долей, дающих право голоса по всем вопросам компетенции общего собрания на дату предъявления требования.

10.6. Отчет Комиссии/Ревизора утверждается на очередном после окончания ревизии заседании Правления Товарищества и высылается ценным письмом инициаторам ревизии.

10.7. Избрание/исключение членов Комиссии/Ревизора и организация их деятельности:

10.7.1. Члены Товарищества в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней до общего собрания вправе выдвинуть себя в качестве кандидата для избрания на общем собрании в Ревизионную Комиссию/ в качестве Ревизора.

Заявка на выдвижение кандидатов вносится в письменной форме путем направления по почте заказным ценным письмом с описью вложения на адрес Товарищества, либо лично Председателю Правления по форме разработанной Правлением.

10.7.2. Члены Комиссии/Ревизора могут быть переизбраны на следующий срок неопределенное количество раз.

10.7.3. Решение о выборе членов Комиссии/Ревизора принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества по каждой кандидатуре. В состав Комиссии/Ревизора не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

10.7.4. Член Комиссии/Ревизор вправе по своей инициативе выйти из ее состава (досрочно прекратить свои полномочия) в любое время, письменно известив об этом остальных ее членов.

10.7.5. Полномочия отдельных членов или всего состава Комиссии/Ревизора могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества.

10.7.6. Требование о досрочном прекращении полномочий Комиссии/Ревизора или ее отдельных членов вносится в повестку дня годового или внеочередного общего собрания Правлением Товарищества.

10.8. Комиссия решает все вопросы на своих заседаниях. Кворумом для проведения заседаний Комиссии является присутствие не менее 60% от числа членов Комиссии. Комиссия из своего состава избирает председателя большинством голосов от общего числа своих членов.

10.9. Члены Комиссии/Ревизор несут предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Уставом Товарищества и законодательством Российской Федерации.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

11.2. Члены реорганизованного товарищества становятся членами вновь создаваемых юридических лиц.

11.3. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

11.5. 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.

ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Устав является учредительным документом Товарищества.

12.2. Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

12.3. Изменения в Устав Товарищества вносятся по решению Общего собрания членов Товарищества. Изменения, внесенные в Устав Товарищества, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

12.4. Изменения, внесенные в Устав Товарищества, приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации, а в случаях установленных Законом, с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию.