

**Утвержден**  
Протоколом № 1  
Общего собрания членов  
ТСН «Молодежное»  
от 16.04.2021 года

**У С Т А В**  
**Товарищества собственников недвижимости**  
**«Молодежное»**

**Иркутская область**  
**2021 г.**

*Настоящая редакция Устава Товарищества принята на очередном годовом общем собрании членов ТСН «Молодежное» посредством очно-заочного голосования в период с 21 февраля 2021 года по 16 апреля 2021 года (на основании проекта, утверждённого на заседании правления от 18.02.2021 года)*

## 1. Общие положения

**1.1.** Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Молодежное» (далее по тексту настоящего Устава именуемое «Товарищество»), является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников индивидуальных жилых домов с земельными участками, собственников земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (далее по тексту – «ИЖС»), иных собственников жилого недвижимого имущества), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящегося в их общей собственности, или в общем пользовании (далее по тексту – «Общее имущество»), а также для достижения иных целей, предусмотренных законами Российской Федерации. В соответствии с пунктом 4, статьи 136 Жилищного кодекса РФ к Товариществу, созданному собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками, или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома, применяются требования, установленные применительно к Товариществу, созданному в многоквартирном доме, или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в Товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

(\*ИЖС – пунктами 1 и 2, части 2, статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что к объектам индивидуального жилищного строительства относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.)

**1.2.** Полное фирменное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Молодежное». Сокращенное наименование: ТСН «Молодежное». Организационно-правовая форма – Товарищество собственников недвижимости, вид юридического лица – Товарищество собственников жилья (Статья 54 ГК РФ).

**1.3.** В связи с тем, что Товарищество создано собственниками индивидуальных жилых домов с земельными участками и собственников земельных участков под ИЖС, основным применимым законодательством для регулирования деятельности Товарищества является:

- Гражданский кодекс РФ (в части раздела 5 параграфа 6 Гражданского кодекса РФ – «Товарищество собственников недвижимости»);
- Жилищный кодекс РФ (в части раздела VI «Товарищество собственников жилья»).

**1.4.** Территориальной границей Товарищества является граница Общего имущества (имущества Общего пользования: электросетевой комплекс Товарищества; сеть водопроводного хозяйства Товарищества; автомобильные проезды; земельные участки, предназначенные для размещения объектов жизнеобеспечения Товарищества; здания и сооружения Товарищества; ограждения по периметру Товарищества; иные объекты электросетевого хозяйства и инфраструктуры Товарищества, построенные за счет членов Товарищества) членов Товарищества, в том числе, в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577, площадью 99 540 кв.м, и в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:3815, площадью 196537 кв.м., ранее предоставленного Товариществу основании постановления мэра Иркутского района № 503 от 30.07.1996 года «Об утверждении материалов инвентаризации ЖСТ «Молодежное»; Государственного Акта на праве собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей № 7506-8054; постановления мэра Иркутского районного муниципального образования № 4262 от 10.06.2009 года «Об уточнении разрешенного использования земельного участка предоставленного товариществу собственников жилья» «Молодежное»; распоряжения Министерства имущественных отношений Иркутской области № 1474/з от 30.09.2019 года «О разделе земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577»; распоряжения Правительства Иркутской области № 1058-рп от 30.12.2019 года «О прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком»; договора купли-продажи земельного участка от 20.01.2020 года, объединенного сетями инженерно-технического обеспечения и элементами инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более одного жилого дома (земельного участка) членов Товарищества (далее по тексту Устава именуемая «Территориальная граница Товарищества»).

**1.5.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создается без ограничения срока деятельности. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет и иные счета в банковских учреждениях, 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.** Местонахождение Товарищества:

- 664516, Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный.

- 1.8.** Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, представлять общие интересы членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
- 1.9.** Требования Устава Товарищества обязательны для исполнения всеми органами Товарищества, а так же членами Товарищества и в установленных законом случаях не членами Товарищества.

## **2. Цель создания и виды деятельности**

- 2.1.** Целью создания Товарищества является совместное управление и развитие комплекса недвижимого имущества, в т.ч. в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Общим имуществом членов Товарищества (далее по тексту – «Общее имущество», или «Общее имущество Товарищества», или «Инфраструктура Товарищества»);
- 2.2.** Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
- 1) строительство, эксплуатация и ремонт инженерных сетей, коммуникаций, объектов инфраструктуры Общего имущества членов Товарищества;
  - 2) строительство и эксплуатация автомобильных проездов в составе Общего имущества членов Товарищества, для нужд членов Товарищества;
  - 3) выполнение работ по благоустройству Общего имущества членов Товарищества;
  - 4) строительство объектов Общего имущества членов Товарищества;
  - 5) сдача в аренду, либо предоставления иных прав владения, или пользования Общим имуществом Товарищества другим лицам;
  - 6) оказание коммунальных и иных услуг членам Товарищества и иным лицам.

## **3. Права Товарищества**

### **3.1. Товарищество вправе:**

- 1) заключать в соответствии с законодательством договоры управления Общим имуществом, а также договоры о содержании и ремонте Общего имущества и прочие договоры в интересах Товарищества и его членов;
- 2) утверждать смету доходов и расходов на год, в том числе расходов на новое строительство, содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы, отчисления на развитие и содержание Товарищества и в специальные фонды, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать размеры взносов и обязательных платежей для собственников недвижимого имущества, а также их индексацию;
- 4) устанавливать на основании принятой Сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей и взносов для собственников недвижимого имущества, обеспечивающие возмещение затрат на содержание Общего имущества Товарищества;
- 5) выполнять работы для собственников недвижимого имущества и предоставлять им услуги;
- 6) пользоваться кредитными средствами, предоставляемыми банковскими учреждениями в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 7) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 8) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 9) заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с действующим законодательством, быть учредителем (участвовать) в хозяйственных обществах для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом.
- 10) заключать договоры с собственниками нежилого (коммерческого) имущества, а так же с не членами Товарищества на оказание им услуг, работ по управлению общим имуществом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, за капитальный ремонт общего имущества (пункт 6, статьи 155 ЖК РФ);
- 11) осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие закону и настоящему Уставу.

### **3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимого имущества, Товарищество вправе:**

- 1) предоставлять в пользование, или ограниченное пользование часть Общего имущества;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке создавать новое, надстраивать, перестраивать, реконструировать Общее имущество;
- 3) получать в пользование, либо получать, или приобретать в общую собственность, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимого имущества застройку выделенных земельных участков;
  - 5) заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 3.3.** В случае неисполнения, как членами Товарищества, так и не членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (п.3, ст.137 Жилищного кодекса РФ).
- 3.4.** Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения, как членами Товарищества, так и не членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и оплате иных общих расходов (п.3, ст.137 Жилищного кодекса РФ).

#### **4. Обязанности Товарищества**

##### **4.1. Товарищество собственников недвижимости обязано:**

- 1) обеспечивать выполнение требований законов РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление и использование Общего имущества в порядке, установленном Жилищным и иным применимым законодательством;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества;
- 5) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию Общего имущества и оплате взносов;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения, или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества Общим имуществом, или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести Реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- 10) подключать к инфраструктуре Товарищества (общему имуществу членов Товарищества) лиц, не являющихся членами Товарищества, а так же собственников нежилого (коммерческого) имущества в соответствии с решениями Правления Товарищества о заключении с такими лицами соответствующих договоров.
- 11) отключать от инфраструктуры Товарищества (общего имущества членов Товарищества) лиц, не являющихся членами Товарищества, а так же собственников нежилого (коммерческого) имущества в соответствии с решениями Правления Товарищества о расторжении с такими лицами соответствующих договоров.

#### **5. Членство в Товариществе**

**5.1.** Членами ТСН могут быть лица, имеющие в собственности объекты недвижимости и/или земельные участки, расположенные в пределах территориальной границы Товарищества, либо в непосредственной близости от территориальной границы Товарищества, либо в небольшом отдалении от территориальной границы Товарищества, но в с возможностью объединения с Товариществом сетями инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры согласно пункту 4 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ, а также лица, владеющие на праве собственности квартирами (либо долями в праве общей долевой собственности) в многоквартирных жилых домах на территории Товарищества, таунхаусами (либо долями в праве общей долевой собственности) на территории Товарищества.

**5.2.** Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимое имущество.

**5.3.** При прекращении членства в Товариществе уплаченные взносы и обязательные платежи, а также стоимость имущества (как и само имущество), переданного в собственность Товарищества, бывшему члену Товарищества не возвращается.

#### **6. Реестр членов Товарищества**

**6.1.** Реестр членов Товарищества должен содержать сведения в отношении членов Товарищества, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе.

**6.2.** Форма ведения Реестра членов Товарищества и лицо, ответственное за его ведение, утверждается Правлением Товарищества.

**6.3.** Для обеспечения возможности ведения Реестра членов Товарищества, каждый член Товарищества обязан предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, установленные пунктом 6.1. настоящего

Устава и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении (не позднее 10 календарных дней с момента такого изменения).

**6.4.** Ведение Реестра членов Товарищества должно осуществляться непрерывно, динамика изменений членства в Товариществе, а также размера долей в праве общей собственности на Общее имущество должна отражаться и сохраняться в Реестре.

**6.5.** Товарищество обязано знакомить лиц, поименованных в пункте 7.1. Устава, с Реестром членов Товарищества в соответствии с положениями статьи 7. настоящего Устава.

**6.6.** Каждый из членов Товарищества вправе получить на себя выписку из Реестра членов Товарищества. Форма и содержание выписки из Реестра членов Товарищества утверждается Правлением Товарищества.

## **7. Предоставление информации**

### **7.1. Порядок предоставления информации:**

- 1) Члены Товарищества и собственники недвижимого имущества, не являющиеся членами Товарищества (имеющие в собственности недвижимое имущество в пределах Территориальной границы Товарищества), далее по тексту Устава именуемые «Заявители», желающие получить информацию, или документы о деятельности Товарищества, подают письменное Заявление Председателю Товарищества с изложением вопросов, касающихся деятельности Товарищества.
- 2) Письменное Заявление должно содержать следующую информацию:
  - наименование Товарищества;
  - полные фамилию, имя, отчество, указание на членство в Товариществе, место регистрации, место фактического проживания, почтовый адрес для направления ответа (для собственников недвижимого имущества, не являющихся членами Товарищества, дополнительно указываются сведения о Свидетельстве государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество);
  - изложение существа вопроса, по которому требуется разъяснение и (или) ответ;
  - дату и личную подпись Заявителя.
- 3) Поданное Заявление регистрируется лицом, ответственным за оформление входящей и исходящей документации Товарищества.
- 4) Информация в виде разъяснений и (или) ответов по существу Заявления предоставляется Заявителю письменно в срок не более 1 (одного) месяца с момента поступления Заявления.
- 5) В необходимых случаях в разъяснениях и (или) ответах делаются ссылки на документы Товарищества с изложением их содержания.
- 6) Ответ по существу Заявителю не дается:
  - в случае если в письменном Заявлении не указана информация, предусмотренная п. 7.1. настоящего Устава;
  - в случае если в письменном Заявлении содержатся вопросы, по которым ранее давались разъяснения и (или) ответы Заявителю;
  - в случае если ответ должен содержать раскрытие персональных данных о физических лицах.
- 7) В случае отказа в предоставлении информации Заявителю дается письменное разъяснение в отказе по существу Заявления.
- 8) Председатель Товарищества истребует у дочерних обществ информацию о финансово-хозяйственном положении таких обществ по запросу членов Товарищества и по своей инициативе.

### **7.2. Порядок ознакомления с документами:**

**7.2.1.** Лицу, Заявление (запрос) которого соответствует требованиям п.7.1. настоящего Устава, в соответствии с перечнем, указанным в Заявлении (запросе), предоставляются для ознакомления в соответствии с пунктом 3, статьи 143.1 Жилищного кодекса РФ следующие документы:

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) Реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, Сметы доходов и расходов на год, отчеты об исполнении таких Смет, аудиторские заключения (при наличии);
- 4) заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии 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 членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на объекты Общего имущества Членов Товарищества;
- 9) иные документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом, Решениями Общего собрания членов Товарищества.

**7.2.2.** Для ознакомления Заявителю предоставляется копия (оригинал) документа, ознакомление производится в помещении Товарищества в рабочее время. Вынос документов из помещения Товарищества не допускается. Заявитель вправе самостоятельно в месте ознакомления снимать копии с документов всеми возможными личными техническими средствами. Заявитель вправе знакомиться с документами лично, либо через своего представителя, имеющего нотариальную доверенность на совершение указанных действий. Копии документов на бумажном, электронном и иных носителях Заявителю не предоставляются.

**7.2.3.** Документы для ознакомления предоставляются Заявителю в срок не более одного месяца с момента поступления Заявления.

**7.2.4.** Заявителю отказывается в ознакомлении с документами:

- в случае если для ознакомления затребованы документы, не предусмотренные п. 7.2.1 настоящего Устава;
- в случае если затребованы документы, содержащие сведения о персональных данных физических лиц.

При отказе в предоставлении документов Заявителю дается письменное разъяснение о причинах отказа в предоставлении документов.

## **8. Права и обязанности собственников недвижимого имущества в пределах Территориальной границы Товарищества**

### **8.1. Права членов Товарищества:**

- 1) участвовать в деятельности Товарищества и управлении его делами, избирать и быть избранным в органы управления и контроля;
- 2) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества в порядке, определенном соответствующим Регламентом, которое утверждается решением Правлением Товарищества;
- 3) пользоваться Общим имуществом Товарищества, иными преимуществами, вытекающими из предмета и целей деятельности Товарищества;
- 4) обжаловать в суд решения Правления, либо Общего собрания членов Товарищества.

**8.1.2. Права членов Товарищества и лиц, не являющиеся членами Товарищества,** которые имеют в собственности недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном законом порядке в пределах Территориальной границы Товарищества (далее по тексту Устава именуемые - «Собственники, не являющиеся членами Товарищества»):

- 1) члены Товарищества и Собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 2) члены Товарищества и Собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право знакомиться с документами, поименованными в пункте 7.2.1. настоящего Устава.

### **8.2. Обязанности членов Товарищества:**

- 1) соблюдать требования настоящего Устава, решения органов управления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
- 2) заботиться о поддержании надлежащего санитарного и технического состояния Общего имущества Товарищества, своего земельного участка и прилегающей к нему территории;
- 3) соблюдать градостроительные, санитарные, технические и иные нормы при строительстве и эксплуатации домовладений и других объектов, содержании принадлежащих им земельных участков, с целью исключения причинения вреда Товариществу, или нанесения ущерба имуществу, нарушений прав и иных охраняемых законом интересов членов Товарищества;
- 4) оплачивать взносы и обязательные платежи, установленные настоящим Уставом, нести иные расходы на содержание Общего имущества, установленные решением Общего собрания членов Товарищества, нести ответственность за своевременность и полноту их внесения.

## **9. Органы управления Товарищества**

**9.1** Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товариществом;
  - Правление Товарищества – коллегиальный исполнительный орган управления Товариществом.
  - Председатель Товарищества – единоличный исполнительный орган управления Товариществом.
- Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

### **9.2 Общее собрание членов Товарищества:**

**9.2.1. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:**

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества, или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

- 3) избрание членов Правления, Ревизионной комиссии и Председателя Товарищества, досрочное прекращение их полномочий, в случаях, установленных законом (п.2, ст.123.14 Гражданского кодекса РФ) и настоящим Уставом;
- 4) утверждение (установление) размера взносов (в том числе платы за подключение к инфраструктуре Товарищества), обязательных платежей и размера оплаты иных общих расходов и их индексации;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на строительство, восстановление и ремонт Общего имущества и его оборудования, Фонда непредвиденных расходов, а также утверждение Отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, Товариществом и созданных Товариществом юридическими лицами;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества и созданных Товариществом юридическими лицами;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Товарищества и отчета о выполнении такого плана, а также утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и его дочерних Обществ;
- 9) утверждение Смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких Смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления и Председателя Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и созданных Товариществом юридических лиц;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение, по представлению Председателя Товарищества, Правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников Товарищества, Положения об оплате труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом Товарищества, решениями Общего собрания Товарищества и федеральными законами;
- 14) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества, возведении либо реконструкции инженерно-технических сетей и сетей инфраструктуры;
- 15) принятие решений о сдаче в аренду либо предоставлении иных прав владения, или пользования Общим имуществом Товарищества другим лицам, приобретении, или отчуждении любого имущества Товарищества (в т.ч. отчуждение земельных участков, дорожных проездов, электрических сетей, водопроводов);
- 16) утверждение концепции и схемы развития Товарищества;
- 17) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии в других юридических лицах (дочерних обществах);
- 18) принятие решений о проведении ежегодных и внеочередных ревизий финансовой деятельности Товарищества;
- 19) изменение, или отмена решений Общего собрания членов Товарищества;
- 20) принятие решений об одобрении заключаемых Товариществом сделок на сумму более 1 000 000 (одного миллиона) рублей;
- 21) утверждение Положений о Правлении и Председателе Товарищества, иных внутренних положений Товарищества;
- 22) утверждение Положения о проведении тендеров и закупок;
- 23) принятие решений об использовании системы, или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования (пункты 3.2. – 3.4., части 2, статьи 44 Жилищного кодекса РФ);
- 24) утверждение штатного расписания Товарищества;
- 25) другие вопросы, предусмотренные настоящим Уставом и Федеральными законами.

**9.2.2.** Общее собрание членов Товарищества в рамках своих полномочий в соответствии с повесткой дня имеет право решать и иные вопросы, не поименованные в настоящем Уставе. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания, указанную в Уведомлении о проведении Общего собрания. В противном случае решения Общего собрания по вопросам, указанным в настоящем абзаце Устава, считаются недействительными.

### **9.2.3. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества:**

- 1) Годовое Общее собрание создается Правлением Товарищества и проводится не реже одного раза в год, в промежуток времени: с января по июнь месяц каждого года. Проводимые помимо годового Общего собрания иные Общие собрания являются внеочередными и проводятся по тем же правилам, что и годовые.
- 2) Внеочередное Общее собрание может быть создано по инициативе Правления Товарищества, или любого

члена Товарищества. Организация внеочередного собрания производится лицом, инициировавшим внеочередное Общее собрание по правилам, предусмотренным настоящим Уставом, расходы на его проведение в случае созыва собрания Правлением Товарищества несет Товарищество, в ином случае – лицо-инициатор созыва внеочередного собрания.

- 3) Члены товарищества, обладающие не менее чем десятью процентами голосов членов Товарищества, вправе обратиться в письменной форме в правление Товарищества для организации проведения общего собрания. В обращении о проведении общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. Правление товарищества обязано осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого члена Товарищества в установленном Уставом порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения членов Товарищества в порядке, установленном Уставом.
- 4) Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами (50% + 1 голос) от общего числа голосов членов Товарищества.
- 5) Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания по подпунктам 2,6,7 пункта 9.2.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов, от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, или их представителей.
- 6) Общее собрание членов Товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с п.п.5 пункта 2 статьи 146 Жилищного кодекса РФ ведет Председатель Товарищества, являющийся Председателем Собрания. В случае отсутствия Председателя Товарищества, Общее собрание ведет один из членов Правления, исполняющий обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором созыва Общего собрания). Нарушение установленного в настоящем абзаце требования является основанием для признания такого собрания недействительным.
- 7) Общее собрание членов Товарищества, которое проводится посредством очного голосования, перед проведением процедур голосования по вопросам повестки дня, установленным в Уведомлении о проведении собрания, при наличии кворума:
  - избирает из участников собрания Счетную комиссию по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества и Секретаря собрания;
  - принимает решение об утверждении Регламента проведения Общего собрания Товарищества;
  - принимает решение о форме голосования по соответствующим вопросам, или повестке дня в целом (открытое голосование, или с использованием бюллетеней для голосования).
- 8) Решения Общего собрания являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.
- 9) Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.
- 10) Стенограмму Общего собрания в письменном виде ведет Секретарь собрания, кроме того он же обеспечивает ведение аудио- или видеозаписи Общего собрания.
- 11) Решения, принятые Общим собранием, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующей выписки из Протокола собрания в помещении Правления не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней со дня принятия таких решений.
- 12) Решения, принятые Общим собранием, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения Протокола собрания на сайте Товарищества, в виде сканированной копии с подписью Председателя Товарищества на каждом листе Протокола, не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня принятия этих решений.

#### **9.2.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества:**

- 1) Уведомление в письменной форме о проведении Общего собрания членов Товарищества вручается лично каждому члену Товарищества под расписку лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, или направляется посредством почтового отправления заказным письмом по адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества, либо посредством СМС сообщения на телефонный номер, имеющийся в Реестре членов Товарищества, не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества (п.1, статьи 146 ЖК РФ). По истечении десяти календарных дней, после отправки Уведомления почтой, либо посредством СМС сообщения, член Товарищества считается уведомленным о проведении Общего собрания



членов Товарищества, независимо от того, получил он Уведомление о проведении Общего собрания или нет (в т.ч. при отсутствии члена Товарищества по адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества).

- 2) 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, форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование).

#### **9.2.5. Право участия в Общем собрании Товарищества:**

- 1) Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании лично, либо через представителя. Лица, не являющиеся членами Товарищества, которые имеют в собственности недвижимое имущество, в пределах Территориальной границы Товарищества допускаются на собрание при наличии кворума по решению Общего Собрания, после окончания регистрации членов Товарищества, в качестве слушателей.
- 2) Для участия в Общем собрании представитель члена Товарищества должен представить мандатной комиссии оригинал и копию нотариально удостоверенной доверенности, содержащую сведения о представляемом члене Товарищества - фамилию, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, а так же сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда, или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности).
- 3) Копия нотариально удостоверенной доверенности после ее сличения с оригиналом принимается Мандатной комиссией и регистрируется в журнале учета доверенностей.
- 4) Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме, или в жилом доме блокированной застройки (далее по тексту – «таунхаус»), в пределах Территориальной границы Товарищества, при голосовании имеет 0,5 (ноль целых пять десятых) голоса.
- 5) Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на один земельный участок с объектом, или без объекта капитального (незавершенного) индивидуального жилищного строительства, или несколько таких земельных участков имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет 1 (один) голос.
- 6) Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на одно индивидуальное жилое строение (отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, далее по тексту – «ИЖС») на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет 1 (один) голос.
- 7) Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на более чем одно ИЖС на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках имеющих одну границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет количество голосов пропорционально количеству ИЖС.
- 8) Члены Товарищества, владеющие недвижимым имуществом, в пределах Территориальной границы Товарищества на праве общей долевой собственности могут решить вопрос об участии в голосовании совместно или по отдельности.

#### **9.2.6. Мандатная комиссия по определению кворума Общего собрания Товарищества:**

- 1) Персональный состав, а также Председатель Мандатной комиссии по определению кворума Общего собрания Товарищества (далее по тексту Устава – «Мандатная комиссия»), утверждается Правлением Товарищества. В составе Мандатной комиссии не может быть менее трех человек.
- 2) В Мандатную комиссию не могут входить:
  - члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
  - члены Правления;
  - Председатель Товарищества;
  - лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.
- 3) Мандатная комиссия выполняет следующие функции:
  - проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании Товарищества;
  - выдает мандаты (бюллетени) для голосования зарегистрированным лицам;
  - определяет кворум Общего собрания Товарищества.
- 4) Председатель Мандатной комиссии:
  - организует и контролирует работу Мандатной комиссии;
  - разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании;
  - вместе с другими членами Мандатной комиссии подписывает Протокол о наличии кворума Общего собрания Товарищества;
  - объявляет Общему собранию о наличии кворума на основании Протокола Мандатной комиссии.

### **9.2.7. Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей) при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества:**

1) Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), а также Председатель счетной комиссии, при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества (далее по тексту Устава – «Счетная комиссия»), избирается из членов Товарищества решением Общего собрания Товарищества имеющего кворум, путем очного, заочного, или очно-заочного голосования.

Счетная комиссия является рабочим органом собрания, принимающим окончательные решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции. Само собрание, так же как и лица, ведущие его, обязаны исполнять, принимать к сведению решения Счетной комиссии.

В случае проведения Общего собрания путем заочного, или очно-заочного голосования, членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием на котором был кворум, независимо от формы его проведения.

2) В Счетную комиссию не могут входить:

- члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- члены Правления;
- Председатель Товарищества;
- лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

3) Счетная комиссия выполняет следующие функции:

- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование Общим собранием Товарищества;
- обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Товарищества на участие в голосовании;
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования по вопросам, поставленным на голосование Общим собранием Товарищества;
- составляет и подписывает Протоколы об итогах голосования;
- передает в течение 1 (одного) дня в архив Товарищества:
  - ✓ бюллетени для голосования (в случае голосования с использованием бюллетеней);
  - ✓ уведомления о проведении Общего собрания (при заочном голосовании);
  - ✓ решения членов Товарищества при проведении Общего собрания (при заочном голосовании);
  - ✓ стенограммы, аудио и видеозаписи Общих собраний.

4) Председатель Счетной комиссии:

- организует и контролирует работу Счетной комиссии;
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании;
- вместе с другими членами Счетной комиссии подписывает Протокол об итогах голосования Общего собрания Товарищества;
- объявляет Общему собранию об итогах голосования Общего собрания Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

### **9.2.8. Очное (открытое) голосование:**

1) члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании путем поднятия вверх своих мандатов, выданных им Мандатной комиссией, и удерживают их в таком положении до того времени, пока Счетная комиссия не осуществит подсчет голосов по вопросу, поставленному на голосование;

2) голосование проводится по одному из следующих вариантов ответа:

- «за» принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «против» решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «воздержался» по вопросу, поставленному на голосование.

3) во время голосования не допускаются действия, которые могут затруднить, или сделать невозможным проведение голосования и подсчет голосов членов Товарищества.

### **9.2.9. Очное голосование при помощи бюллетеней:**

1) члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании с использованием бюллетеней для голосования;

2) бюллетень для голосования должен иметь три варианта ответа:

- «за» принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «против» решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «воздержался» по вопросу, поставленному на голосование;

3) засчитываются (учитываются) голоса по тем вопросам, по которым голосующим лицом отмечен только один из возможных вариантов ответа. Если бюллетень заполнен с нарушением этого требования, он признается недействительным, голоса по содержащимся в нем вопросам не учитываются;

- 4) бюллетени членов Товарищества опускаются в урну для голосования. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована до окончания голосования Председателем счетной комиссии. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии;
- 5) протокол об итогах голосования с использованием бюллетеней подлежит приобщению к Протоколу Общего собрания. Итоги голосования оглашаются на собрании, в ходе которого проводилось голосование, и доводятся до сведения членов Товарищества после закрытия Общего собрания путем опубликования Отчета об итогах голосования.

#### **9.2.10. Заочное голосование опросным путем:**

- 1) В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем их совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования в письменном виде. Общее собрание, которое проводится путем заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное в соответствии с пунктами 4) и 5) статьи 9.2.3. настоящего Устава.
- 2) Членам Товарищества, вместе с Уведомлением о проведении заочного голосования с указанием повестки дня, направляются бланки решения члена Товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за члена Товарищества принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность. Порядок уведомления о проведении Общего собрания членов Товарищества путем проведения заочного голосования осуществляется в соответствии со статьей 9.2.4. Устава.
- 3) В Уведомлении о проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:
  - основания проведения Общего собрания в форме заочного голосования с указанием времени, места и повестки дня Общего собрания на котором не было кворума;
  - сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, а так же сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда, или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
  - форма проведения данного собрания - заочное голосование;
  - дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место, или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
  - повестка дня собрания;
  - порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место, или адрес, где с ними можно ознакомиться, телефон инициатора проведения собрания.
- 4) В решении члена Товарищества в письменной форме при проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:
  - сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
  - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался".
- 5) Решение члена Товарищества должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.
- 6) В Уведомлении о проведении собрания в форме заочного голосования должно быть указано место, или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены Товарищества могут направить свои решения.
- 7) Принявшими участие в Общем собрании в форме заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в Уведомлении о проведении Общего собрания, а правомочность Общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (п. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.
- 8) Решения членов Товарищества по Общему собранию в форме заочного голосования опускаются в урну для голосования по адресу нахождения Правления Товарищества. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована Председателем счетной комиссии до окончания голосования. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии.
- 9) Членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием на котором был кворум. Требования к деятельности счетной комиссии установлены статьей 9.2.7. настоящего Устава. Протокол собрания ведет один из членов Счетной комиссии.
- 10) Подведение итогов заочного голосования проводится Председателем Товарищества, а в случае его отсутствия - одним из членов Правления, который исполняет обязанности Председателя Товарищества в

качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).

- 11) При подведении итогов заочного голосования может присутствовать любой член Товарищества.
- 12) При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.
- 13) Решение Общего собрания оформляется Протоколом в порядке, предусмотренном при проведении Общего собрания в очной форме.
- 14) Уведомления о проведении Общего собрания, Протоколы и Решения членов Товарищества хранятся в архиве Товарищества. В Протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня и кворум.
- 15) Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению Общего собрания членов Товарищества путем проведения заочного голосования, является основанием для признания такого собрания недействительным со стороны Правления Товарищества, а решения принятые на таком собрании не подлежащими применению (не имеющие правовых последствий) с момента их принятия и до судебного решения по этому вопросу.

#### **9.2.11. Очно - заочное голосование:**

- 1) Общее собрание членов Товарищества в соответствии с пунктом 3, статьи 47 Жилищного кодекса РФ может быть проведено в форме очно-заочного голосования. Очная и заочная части собрания - это одна форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке, независимо от количества участников каждой из указанных частей. Кворум определяется по результатам подсчета голосов как очной, так и заочной части, результаты двух частей суммируются в единый протокол собрания без разделения.
- 2) В соответствии с пунктом 4.1, статьи 48 Жилищного кодекса РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, как в очной, так и в заочной части.

Очная часть собрания проводится путем совместного присутствия членов Товарищества для заслушивания лиц ответственных за подготовку повестки дня, а так же получения разъяснений по вопросам, поставленным в повестке дня на голосование и единоличного принятия решений в письменном виде членов Товарищества, принявших участие в очной части собрания по вопросам, поставленным на голосование, путем опускания в урну для голосования решений членов Товарищества. Открытого голосования, путем поднятия мандатов на очной части очно-заочного голосования, а так же изменения формы проведения собрания не допускается, в том числе при наличии кворума на очной части собрания. Функции секретаря собрания осуществляет один из членов счетной комиссии избранной на предыдущем Общем собрании, где был кворум. Члены счетной комиссии, осуществляют контроль за ведением аудио- или видеозаписи Общего собрания, а так же за соблюдением процедуры голосования в письменной форме.

В целях определения кворума при проведении общего собрания в форме очно - заочного голосования, принявшими участие в Общем собрании путем проведения очно-заочного голосования считаются члены Товарищества, или их представители:

- в очной части очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, зарегистрированные мандатной комиссией для участия в Общем собрании, которым были выданы (бюллетени) бланки решений для голосования;
- в заочной части очно-заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в Уведомлении о проведении Общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с п.п.5 пункта 2 статьи 146 Жилищного кодекса РФ ведет Председатель Товарищества, являющийся Председателем Собрания. В случае отсутствия Председателя Товарищества, Общее собрание ведет один из членов Правления, исполняющий обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором созыва Общего собрания).

- 3) Решения членов Товарищества (заполненные бланки решений) присутствующих на очной части собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования опускаются в урну для голосования по месту проведения очной, или заочной части собрания.
- 4) Решения членов Товарищества (заполненные бланки решений) заочной части проводимого в форме очно-заочного голосования собрания, опускаются в урну для голосования по адресу нахождения Правления Товарищества.
- 5) Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована Председателем счетной комиссии до окончания общего (итогового) голосования, для одновременного подсчета голосов как, очной так и заочной части. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии.

- 6) Общее собрание, которое проводится путем очно-заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное в соответствии с пунктами 4) и 5) статьи 9.2.3. настоящего Устава.
- 7) Членам Товарищества, направляются по почте, или передаются лично до проведения, или в процессе проведения собрания, бланки решения члена Товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за члена Товарищества принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность. Порядок уведомления о проведении Общего собрания членов Товарищества путем проведения очно-заочного голосования осуществляется в соответствии со статьей 9.2.4. Устава.
- 8) В Уведомлении о проведении очно - заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:
  - основания проведения Общего собрания с указанием времени, а так же места проведения, как очной, так и заочной части очно - заочного голосования;
  - сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, а так же сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда, или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
  - форма проведения данного собрания: очно-заочное голосование;
  - дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место, или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
  - повестка дня собрания;
  - порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место, или адрес, где с ними можно ознакомиться, телефон инициатора проведения собрания.
- 9) В решении члена Товарищества в письменной форме при проведении очно - заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:
  - сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
  - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался".
- 10) Решение члена Товарищества должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.
- 11) В Уведомлении о проведении собрания в форме очно - заочного голосования должно быть указано место, или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены Товарищества могут направить свои решения.
- 12) Членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием на котором был кворум. Требования к деятельности счетной комиссии установлены статьей 9.2.7. настоящего Устава. Протокол собрания ведет один из членов Счетной комиссии.
- 13) Подведение итогов очно - заочного голосования проводится Председателем Товарищества, а в случае его отсутствия - одним из членов Правления, который исполняет обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).
- 14) При подведении итогов голосования может присутствовать любой член Товарищества.
- 15) При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.
- 16) Решение Общего собрания оформляется Протоколом в порядке, предусмотренном при проведении Общего собрания в очной форме.
- 17) Уведомления о проведении Общего собрания, Протоколы и Решения членов Товарищества хранятся в архиве Товарищества. В Протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов очно - заочного голосования, повестка дня и кворум.
- 18) Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению Общего собрания членов Товарищества путем проведения очно - заочного голосования, является основанием для признания такого собрания недействительным со стороны Правления Товарищества, а решения принятые на таком собрании не подлежащими применению (не имеющие правовых последствий) с момента их принятия и до судебного решения по этому вопросу.

#### **9.2.12. Использование информационных систем для проведения общего собрания в форме заочного голосования, или очно-заочного голосования**

- 1) В случае принятия общим собранием Товарищества, решения (в том числе, в соответствии с пунктом 13., статьи 47.1. Жилищного кодекса РФ) об использовании информационной системы (далее по тексту – «система») при проведении общего собрания в форме заочного голосования, или очно-заочного голосования, система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания членов Товарищества, решений, принятых общим собранием членов Товарищества, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, для размещения электронных образов решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества.
- 2) В случае использования системы при проведении общего собрания членов Товарищества размещение сообщений о проведении общего собрания, решений, принятых общим собранием, итогов голосования, хранение протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, осуществляются в соответствии с Уставом Товарищества.
- 3) Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания, отвечающее требованиям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, в порядке, установленном Уставом.
- 4) В случае использования системы при проведении общего собрания с использованием Системы в сообщении о проведении общего собрания, дополнительно должны быть указаны:
  1. сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);
  2. место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
  3. дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
  4. порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.
- 5) Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее, чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания членам Товарищества посредством системы.
- 6) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы осуществляется членами Товарищества лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.
- 7) Принявшими участие в общем собрании с использованием системы считаются члены Товарищества, проголосовавшие в электронной форме, а также члены Товарищества, решения которых получены в письменном виде до даты и времени окончания проведения голосования.
- 8) Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования.
- 9) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.
10. Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности), переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения члена Товарищества в течение одного часа с момента получения такого решения.
- 11) Решения общего членов Товарищества, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.
- 12) Протоколы общих собраний по вопросам повестки дня, сформированные с использованием системы, электронные образы решений членов Товарищества по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

### **9.3. Правление Товарищества:**

**9.3.1.** Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества в соответствии с пунктом 1 статьи 147 Жилищного кодекса РФ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Члены Правления осуществляют свои права и обязанности по настоящему Уставу на безвозмездной основе (за исключением случаев, установленных настоящим Уставом, когда член Правления исполняет обязанности Председателя Товарищества). Члены Правления, по решению Правления Товарищества, могут быть избраны членами Совета директоров в созданных Товариществом юридических лицах.

**9.3.2.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам, не ведут коммерческой деятельности в пределах территориальной границы Товарищества, Общим собранием членов Товарищества сроком на два года и Общим количеством не более 10 человек, по следующей процедуре:

- 1) Председателю Собрания на Общем собрании членов Товарищества передаются списки лиц - претендентов на избрание членов Правления. В случае самовыдвижения претендент на избрание в члены Правления подает заявление о желании баллотироваться самостоятельно;
- 2) перед проведением процедуры голосования, по каждому претенденту в члены Правления проводятся слушания мнений членов Товарищества в отношении претендента в члены Правления, с ограничением по времени и количеству выступающих, в соответствии с регламентом Общего собрания;
- 3) перед проведением процедуры голосования, каждый претендент в члены Правления может изложить свои мотивы по избранию в Правление Товарищества;

**9.3.3.** Голосование по претендентам в члены Товарищества проводится Общим собранием отдельно по каждому претенденту в члены Правления.

**9.3.4.** Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

**9.3.5.** Членом Правления Товарищества не может являться член ревизионной комиссии.

**9.3.6.** Член Правления не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору.

**9.3.7.** Заседания правления Товарищества созываются Председателем Товарищества не реже чем один раз в месяц. Председателем Правления Товарищества является Председатель Товарищества.

**9.3.8.** 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 большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании (не менее чем 50%), при этом каждый член Правления (в т.ч. Председатель Товарищества), при голосовании имеет один голос. Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Товарищества и секретарем заседания Правления. Член Правления, имеющий заинтересованность в сделке, не участвует в голосовании при одобрении Правлением указанной сделки.

**9.3.9.** Решения, принятые Правлением Товарищества, не должны противоречить Уставу Товарищества и Решениям Общего собрания Товарищества. В части наличия противоречий с Уставом Товарищества принятые Правлением Товарищества Решения недействительны с момента их принятия.

**9.3.10.** В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) выполнение решений Общего собрания, требований законодательства РФ и настоящего Устава;
- 2) контроль над своевременным внесением членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов, а так же контроль за соблюдением не членами Товарищества условий заключенных с Товариществом договоров;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию для утверждения;
- 4) управление Общим имуществом Товарищества;
- 5) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 6) подготовка экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей с представлением их на утверждение Общего собрания;
- 7) проведение тендеров по выбору подрядчиков для выполнения строительно-монтажных и иных работ;
- 8) утверждение предложений Председателя Товарищества о передаче бухгалтерского учета, или иных функций Товарищества в аутсорсинг (выполнение третьими лицами отдельных функций Товарищества на основании договора);
- 9) рассмотрение Штатного расписания Товарищества в соответствии со сметой;
- 10) контроль над финансово-хозяйственной деятельностью дочерних обществ;
- 11) утверждение (избрание) на должность и снятие с должности руководителей созданных Товариществом юридических лиц (дочерних обществ), а так же временное отстранение их от своих обязанностей, с назначением лица временно исполняющего обязанности руководителя дочернего общества;

- 12) утверждение Правил пользования инженерной инфраструктурой Товарищества;
- 13) на время отсутствия Председателя Товарищества избрание из членов Правления в качестве заместителя Председателя временно исполняющего функции Председателя Товарищества;
- 14) одобрение сделок на сумму более 100 000 (ста тысяч) рублей, но не более чем на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей;
- 15) принятие решений по подключению членов Товарищества к инфраструктуре Товарищества, в соответствии с утвержденными Правлением техническими условиями;
- 16) принятие решений о заключении договоров по подключению к инфраструктуре Товарищества и договоров пользования инфраструктурой Товарищества, с собственниками нежилого (коммерческого) имущества, а также с не членами Товарищества в соответствии с утвержденными Правлением тарифами и техническими условиями;
- 17) принятие решений об ограничении в праве пользования объектами инфраструктуры (Общим имуществом членов Товарищества), как членами Товарищества, так и не членами Товарищества в случае неуплаты (просрочки уплаты) установленных настоящим Уставом платежей и взносов;
- 18) принятие решений об ограничении (закрытии) проезда транспорта в рамках территориальной границы Товарищества в период весенней распутицы, в целях предотвращения повреждений асфальтобетонного полотна и иного имущества Товарищества;
- 19) принятие решений о проведении ревизий дочерних обществ, в том числе силами ревизионной комиссии Товарищества;
- 20) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.
- 21) избрание совета Директоров и Ревизионной комиссии в созданных Товариществом юридических лицах.

**9.3.11.** Досрочное прекращение полномочий члена Правления возможно по решению Общего собрания в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий члена Правления (выход из состава Правления) возможно по личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член Правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам, или утратил право быть членом Товарищества. Правление вправе приостановить полномочия члена Правления по его личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член Правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам, или утратил право быть членом Товарищества, до утверждения прекращения полномочий члена Правления решением Общего собрания. Правление обязано восстановить полномочия члена Правления (в пределах срока на который он был избран) по личному заявлению (устному или письменному) после приостановления его полномочий.

**9.3.12.** Конфликт интересов - ситуация, при которой личная заинтересованность членов Правления Товарищества влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной заинтересованностью членов Правления и законными интересами членов Товарищества. Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Правления Товарищества при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Правления Товарищества, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Правления Товарищества связан финансовыми, или иными обязательствами.

В случае возникновения у члена Правления Товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан письменно проинформировать Правление о данном факте и исключить конфликт интересов, а в случае невозможности такого исключения выйти из состава Правления Товарищества.

В случае возникновения у члена Правления Товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, Правление вправе лишить такого члена Правления права голоса до момента устранения конфликта интересов, а так же поставить вопрос перед Общим собранием Товарищества о досрочном прекращении полномочий члена Правления. К конфликту интересов, в том числе относится наличие судебных дел (исковых заявлений) между членом Правления и Товариществом, или одним из членов Товарищества, ведение коммерческой деятельности членом Правления в пределах территориальной границы Товарищества.

Правление вправе поставить вопрос перед Общим собранием Товарищества о досрочном прекращении полномочий члена Правления, в случае его отсутствия на заседаниях Правления более шести месяцев подряд, или в связи с неэтичным поведением такого члена Правления по отношению к другим членам Правления, или к членам Товарищества.

**9.3.13.** Каждый член Правления обязан ежегодно отчитываться перед членами Товарищества о проделанной работе и ее результатах. Отсутствие такого отчета (отчетов) члена Правления исключает его право участия в выборах нового состава Правления.



- 9.3.14.** Члены Правления несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу.
- 9.3.15.** В случае если количество членов Правления, в силу перечисленных в настоящем Уставе обстоятельств, сократится более чем на 2/4 своего состава, остальные члены Правления обязаны созвать внеочередное Собрание членов Товарищества для выбора нового состава Правления.
- 9.3.16.** В течение 5 (пяти) рабочих дней после проведения заседания Правления на сайте Товарищества подлежат обязательному размещению протоколы заседания Правления, с указанием персонального состава Правления, участвовавшего на заседании Правления и результатов персонального голосования по повестке заседания Правления.

#### **9.4. Председатель Товарищества:**

**9.4.1.** Избирается из числа членов Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам, не ведут коммерческой деятельности в пределах территориальной границы Товарищества, Общим собранием членов Товарищества сроком на два года по следующей процедуре:

- 1) Председателю Собрания на Общем собрании членов Товарищества передаются списки лиц - претендентов на избрание Председателя Товарищества. В случае самовыдвижения претендент на избрание подает заявление о желании баллотироваться самостоятельно;
  - 2) перед проведением процедуры голосования, по каждому претенденту в Председатели Товарищества проводятся слушания мнений членов Товарищества в отношении претендента, с ограничением по времени и количеству выступающих, в соответствии с регламентом Общего собрания;
  - 3) перед проведением процедуры голосования, каждый претендент в Председатели Товарищества обязан изложить свои мотивы по избранию на эту должность;
  - 4) голосование по претендентам в Председатели Товарищества проводится Общим собранием отдельно по каждому претенденту.
- 9.4.2.** Председатель Товарищества, является Председателем Правления Товарищества, обеспечивает выполнение решений Общего собрания, решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 9.4.3.** Заключает договоры о порядке возмещения затрат на содержание Общего имущества Товарищества с гражданами, не являющимися членами Товарищества, пользующимися Общим имуществом Товарищества.
- 9.4.4.** Разрабатывает экономическое обоснование размеров взносов и иных обязательных платежей и представляет на утверждение Правления.
- 9.4.5.** Контролирует своевременность и полноту внесения членами Товарищества и лицами, не являющимися членами Товарищества, установленных взносов и обязательных платежей.
- 9.4.6.** Несет персональную ответственность за составление смет доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и представляет их Правлению и Общему собранию.
- 9.4.7.** Несет персональную ответственность за ведение учета членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, а также иную установленную законодательством отчетность.
- 9.4.8.** Заключает договоры для осуществления хозяйственной деятельности Товарищества, в т.ч. на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества, контролирует их исполнение.
- 9.4.9.** Представляет ежемесячно на заседании Правления информацию о текущем финансово-хозяйственном состоянии Товарищества.
- 9.4.10.** Несет персональную ответственность за сохранность и достоверность протоколов заседаний Правления и протоколов Общего собрания Товарищества, а также аудио- или видеозаписей Общего собрания и заседаний Правления.
- 9.4.11.** Организует ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 9.4.12.** Распоряжается средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со Сметой, утвержденной Общим собранием Товарищества.
- 9.4.13.** Представляет Правлению штатное расписание Товарищества, для последующего утверждения его Общим Собранием Товарищества.
- 9.4.14.** Исполняет решения Правления Товарищества о подключении членов Товарищества к инфраструктуре Товарищества, а так же исполняет решения Правления о заключении договоров по подключению к инфраструктуре Товарищества и договоров пользования инфраструктурой Товарищества, с не членами Товарищества, а так же с собственниками нежилого (коммерческого) имущества.
- 9.4.15.** Исполняет решения Правления Товарищества об отключении от инфраструктуры Товарищества (общего имущества членов Товарищества) лиц, не являющихся членами Товарищества, а так же собственников нежилого (коммерческого) имущества и расторжении с такими лицами соответствующих договоров.
- 9.4.16.** Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом 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, или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 9.4.17.** Председатель Правления по решению Общего собрания Товарищества может быть избран руководителем в созданных Товариществом юридических лицах (дочерних обществах).
- 9.4.18.** Досрочное прекращение полномочий Председателя товарищества возможно по решению Общего собрания членов Товарищества в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий Председателя товарищества возможно по личному Заявлению, а также в иных случаях, когда Председатель Товарищества не может выполнять свои обязанности по объективным причинам. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя товарищества, Правление обязано созвать внеочередное общее Собрание Товарищества в течении двух месяцев с момента досрочного прекращения полномочий Председателя Товарищества.
- 9.4.19.** Председатель Товарищества несет материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества, или Товариществу.
- 9.4.20.** Председатель Товарищества не имеет права заключать любые сделки с финансовыми, или другими активами Товарищества, если конечным выгодоприобретателем по этим сделкам является лично Председатель Товарищества, либо аффилированные с ним лица, или организации.
- 9.4.21.** Правление на своем первом заседании, в лице председательствующего на первом заседании члена Правления, заключает срочный трудовой договор с Председателем Товарищества в соответствии с главой 43 Трудового кодекса РФ.

## **10. Ревизионная комиссия Товарищества и аудит**

**10.1.** Ревизионная комиссия является контрольно-ревизионным органом Товарищества, осуществляющим функции внутреннего финансового и хозяйственного контроля над деятельностью Товарищества и над созданными Товариществом юридическими лицами (дочерними обществами) на безвозмездной основе.

### **10.2. Общие положения:**

- 1) Мероприятия по проведению ревизионных проверок Товарищества осуществляются по указанию Общего собрания Товарищества, а также на основании решений Ревизионной комиссии, кроме того, в части проведения ревизионных проверок дочерних обществ Товарищества, выполняет решения Правления о проведении таких ревизий.
- 2) Ревизионная комиссия вправе проводить ревизии (в том числе внеплановые проверки) финансовой деятельности Товарищества и юридических лиц, учрежденных Товариществом, в том числе проводить внезапную проверку кассы Товарищества и дочерних обществ Товарищества.
- 3) Ревизионная комиссия контролирует деятельность Правления и Председателя Товарищества, но не вправе отменять их решения.
- 4) Член Ревизионной комиссии не может совмещать свою деятельность в Ревизионной комиссии с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу, или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Ревизионной комиссии.

### **10.3. К компетенции Ревизионной комиссии относятся:**

- 1) Проверка соблюдения Товариществом и его дочерними обществами финансово-хозяйственной и производственной деятельности, установленных нормативов, правил, смет, ГОСТов, ТУ и пр.
- 2) Анализ финансового состояния Товарищества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств.
- 3) Предварительное рассмотрение плана деятельности Товарищества на наступающий год.
- 4) Выявление резервов улучшения экономического состояния Товарищества и выработка рекомендаций для исполнительных органов Товарищества.
- 5) Проверка своевременности и правильности:
  - платежей за услуги;
  - платежей в бюджет;
  - внесения членами Товарищества дополнительных и обязательных платежей;
  - погашения денежных обязательств Товариществом;
  - взыскания Товариществом задолженности с должников.
- 6) Контроль над соблюдением Товариществом и органами его управления законодательных актов и инструкций, решений Общего собрания членов Товарищества.
- 7) Рассмотрение жалоб членов Товарищества на действия органов управления и должностных лиц Товарищества и вынесение им соответствующих предупреждений.

**10.4.** При выполнении своих функций Ревизионная комиссия полномочна:

- проверять любую финансовую документацию Товарищества (в т.ч. дочерних обществ) и заключения комиссии по инвентаризации имущества. Сравнить данные указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверять состояние кассы и имущества Товарищества и дочерних обществ;
- изучать протоколы заседаний всех органов Товарищества и дочерних обществ;
- вносить вопросы в повестку дня Общего собрания членов Товарищества.

**10.5.** Органы управления и все должностные лица и работники Товарищества и дочерних обществ Товарищества обязаны оказывать Ревизионной комиссии необходимое содействие, своевременно предоставлять ей всю необходимую информацию и документацию, необходимую для работы комиссии, и обеспечивать условия для ее работы.

**10.6.** По требованию Ревизионной комиссии лица, занимающие должности в органах управления Товарищества и дочерних обществ Товарищества, обязаны представлять любые документы о финансово-хозяйственной деятельности указанных лиц. Документы должны быть представлены в Ревизионную комиссию не позднее 5 (пяти) календарных дней после ее письменного запроса на имя Председателя Товарищества.

**10.7.** Ревизионная комиссия обязана информировать о результатах проведенных ревизий (проверок) орган, по поручению которого проводились ревизии, однако не вправе разглашать результаты ревизий и проверок до их утверждения органом, по поручению которого они были проведены.

**10.8.** Члены Ревизионной комиссии обязаны соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым они имеют доступ при выполнении своих функций в соответствии со своей компетенцией. Работа ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, производится по месту нахождения Товарищества, без права выноса документов, или копий документов.

**10.9.** Конфликт интересов - ситуация, при которой личная заинтересованность членов Ревизионной комиссии влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной заинтересованностью членов Ревизионной комиссии и законными интересами членов Товарищества. Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Ревизионной комиссии при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Ревизионной комиссии, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Ревизионной комиссии связан финансовыми, или иными обязательствами.

**10.10.** В случае возникновения у члена Ревизионной комиссии личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан принять меры по предотвращению, или урегулированию конфликта интересов вплоть до выхода из состава Ревизионной комиссии.

#### **10.11. Избрание членов Ревизионной комиссии:**

- 1) Ревизионная комиссия избирается на Общем собрании из членов Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам, не ведут коммерческой деятельности в пределах территориальной границы Товарищества. В случае отсутствия кандидатур необходимых для избрания в ревизионную комиссию из состава членов Товарищества, в Ревизионную комиссию могут быть избраны близкие родственники членов Товарищества (супруги, дети, родители), проживающие на территории Товарищества и отвечающие требованиям настоящей статьи. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и члены их семей. В члены Ревизионной комиссии могут быть избраны лица, имеющие высшее экономическое, или юридическое образование и стаж работы в экономической (юридической) сфере. Ревизионная комиссия вправе привлекать к своей работе специалистов с техническим (инженерным) образованием и иным образованием.
- 2) Члены Ревизионной комиссии избираются на срок 2 (два) года общим количеством не более 7 человек.
- 3) Выдвижение кандидатов в Ревизионную комиссию и голосование по кандидатурам проводится отдельно по каждой кандидатуре, или - по решению Общего собрания членов Товарищества - списком.
- 4) На первом заседании Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии по следующей процедуре:
  - Председатель Ревизионной комиссии избирается из состава своих членов сроком на два года (но не более двух сроков подряд);
  - Решение об избрании председателя Ревизионной комиссии принимается только квалифицированным большинством (60%) голосов без учета кандидата в Председатели Ревизионной комиссии) от списочного состава Ревизионной комиссии, при этом кандидат в Председатели Ревизионной комиссии не участвует в таком голосовании.
- 5) К обязанностям Председателя Ревизионной комиссии относятся:
  - созыв и проведение заседаний Ревизионной комиссии;
  - организация текущей работы комиссии;

- представительство Ревизионной комиссии на заседаниях Правления и Общем собрании;
  - подпись документов от имени Ревизионной комиссии;
- 6) Секретарь Ревизионной комиссии:
- ведет протоколы заседаний Ревизионной комиссии;
  - доводит до сведения соответствующих органов и лиц акты и заключения Ревизионной комиссии.
- 7) Досрочное прекращение полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по решению Ревизионной комиссии в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по личному заявлению, а также в иных случаях, когда Председатель Ревизионной комиссии не может выполнять свои обязанности по объективным причинам. Решение о досрочном прекращении полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по решению Ревизионной комиссии, только квалифицированным большинством (60%) голосов без учета Председателя Ревизионной комиссии) от списочного состава Ревизионной комиссии, при этом Председатель Ревизионной комиссии не участвует в таком голосовании.

#### **10.12. Порядок работы Ревизионной комиссии:**

- 1) Ревизионная комиссия обязана не позднее чем через 30 (тридцать) дней после окончания финансового года приступить к проверке деятельности Товарищества, состояния денежных средств и имущества Товарищества, ревизии, счетов, документов, всего делопроизводства Товарищества.
- 2) Ревизии и проверки не должны нарушать нормальный режим работы Товарищества.
- 3) Ревизионная комиссия представляет результаты проведенных ею ревизий и проверок Общему собранию членов Товарищества, или Правлению Товарищества в зависимости от того, чьи поручения она выполняла;
- 4) Ревизионная комиссия информирует Правление Товарищества о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, за двадцать дней до проведения Общего собрания Товарищества;
- 5) По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и учрежденных им юридических лиц (дочерних обществ) Ревизионная комиссия составляет заключение, в котором должны содержаться:
  - подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах;
  - информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности.

#### **10.13. Заседания Ревизионной комиссии:**

- 1) Ревизионная комиссия решает все вопросы на своих заседаниях.
- 2) Заседания Ревизионной комиссии проводятся по утвержденному плану, а также перед началом проверки, или ревизии и по их окончании для обсуждения результатов.
- 3) Любой член Ревизионной комиссии может требовать созыва экстренного заседания комиссии в случае выявления нарушений, требующих безотлагательного решения Ревизионной комиссии.
- 4) Ревизионная комиссия правомочна принимать решения, если на заседании Ревизионной комиссии присутствует не менее чем 60% процентов от Общего числа членов Ревизионной комиссии. Решения Ревизионной комиссии принимаются квалифицированным большинством голосов от Общего числа голосов членов Ревизионной комиссии, присутствующих на заседании (не менее чем 60%). Решения, принятые Ревизионной комиссией, оформляются Протоколом заседания Ревизионной комиссии и подписываются председателем Ревизионной комиссии и присутствующими на заседании членами Ревизионной комиссии.
- 5) Все члены Ревизионной комиссии имеют равные права.
- 6) В случае несогласия с решением комиссии член Ревизионной комиссии обязан подписать такое Решение с пометкой «с решением не согласен», с обязанностью зафиксировать свое несогласие в Протоколе заседания, оформив как особое мнение, и довести его до сведения Правления и Общего собрания Товарищества.
- 7) Ревизионная комиссия должна вести подробные протоколы заседаний с приложением всех докладов, заключений, имевших место суждений и заявлений особых мнений отдельных членов комиссии.
- 8) Протоколы заседаний Ревизионной комиссии обязаны храниться по месту нахождения Товарищества в отдельном сейфе. Они должны быть доступны для ознакомления членам Товарищества в соответствии с порядком предоставления информации, установленным настоящим Уставом.

#### **10.14. Ответственность членов Ревизионной комиссии:**

- 1) За недобросовестные заключения члены Ревизионной комиссии несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу. В том числе, причинением морального вреда является распространение членами Ревизионной комиссии сведений из доклада Ревизионной комиссией до Общего собрания членов Товарищества, а так же фактов, не подтвержденных выводами Ревизионной комиссии.
- 2) Члены Товарищества, состоящие членами Ревизионной комиссии, не пользуются правом голоса ни лично,

ни по доверенности других членов Товарищества при разрешении вопросов, касающихся привлечения их к ответственности, или освобождения от таковой, или отстранения их от должности.

#### **10.15. Аудиторская проверка Товарищества:**

- 1) Аудиторская проверка финансовой деятельности Товарищества может быть проведена по инициативе Общего собрания, Правления Товарищества, любого члена Товарищества. Расходы на проведение аудиторской проверки в случае заключения договора на проведение аудиторской проверки Правлением Товарищества несет Товарищество, в ином случае – лицо-инициатор проведения аудиторской проверки.
- 2) По результатам аудиторской проверки Правлению Товарищества представляется Аудиторское заключение. Результаты проведения аудиторской проверки оглашаются на Общем собрании Товарищества Председателем Правления Товарищества, или - по его просьбе – руководителем аудиторской компании, проводившей аудиторскую проверку.
- 3) Проведение Аудиторской проверки может быть инициировано:
  - Общим собранием Товарищества – в случае неудовлетворительной работы ревизионной комиссии Товарищества;
  - Правлением Товарищества – в случае смены главного бухгалтера Товарищества;
  - Членом Товарищества – в случае его несогласия с расчетом, произведенным бухгалтерской службой Товарищества о размере его личной задолженности перед Товариществом.

### **11. Взносы и обязательные платежи**

#### **11.1. Средства Товарищества состоят из:**

##### **1) Взносов и обязательных платежей:**

**1.1) Вступительный взнос для членов Товарищества** - уплачивается при вступлении в члены Товарищества.

Данный взнос используется на строительство новых объектов инженерной инфраструктуры (общего имущества членов Товарищества), в том числе на строительство новых и капитальный ремонт построенных объектов: водопроводного хозяйства; электрических сетей; строительство новых и капитальный ремонт автомобильных и технологических проездов; строительство новых и капитальный ремонт построенных объектов наружного освещения; строительство объектов безопасности по периметру земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577.

Размер вступительного взноса для членов Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Внесение вступительного взноса является основанием для подключения одного объекта недвижимого имущества (перечисленного в пунктах 5) и 6), статьи 9.2.5. Устава) к инфраструктуре Товарищества (общего имущества членов Товарищества). За подключение второго и последующих объектов недвижимого имущества члена Товарищества размер оплаты приравнивается к размеру вступительного взноса. Многоквартирный жилой дом, или таунхаус, приравнивается по настоящему Уставу к целому объекту недвижимости в целях подключения его как одного объекта недвижимого имущества к инфраструктуре Товарищества (общего имущества членов Товарищества).

**1.2) Ежемесячный членский взнос для членов Товарищества** - является обязательным взносом, подлежит оплате членами Товарищества в сроки, установленные настоящим Уставом, и используется на цели, связанные с управлением и эксплуатацией (пользованием) объектов инфраструктуры Товарищества и другого Общего имущества членов Товарищества.

Размер данного взноса устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Ежемесячный членский взнос для членов Товарищества является единым и не делимым на отдельные части и не подлежит оплате по отдельным статьям.

Ежемесячный членский взнос для членов Товарищества включает в себя:

- расходы Товарищества на оплату налогов и обязательных платежей Товарищества;
  - расходы Товарищества на содержание автомобильных дорог в границах Территориальной границы Товарищества;
  - расходы Товарищества на содержание электросетевого комплекса Товарищества;
  - расходы Товарищества на содержание водопроводного хозяйства Товарищества;
  - расходы Товарищества на содержание аппарата Товарищества;
  - расходы Товарищества на организацию культурно-массовых мероприятий Товарищества;
  - расходы Товарищества на организацию охраны Товарищества;
  - расходы Товарищества на содержание общего имущества Товарищества;
  - расходы Товарищества на устранение аварийных ситуаций;
  - расходы Товарищества на организацию и проведение Общих собраний Товарищества,
  - а также иные расходы, связанные с жизнеобеспечением Товарищества.
- Оплата членского взноса производится ежемесячно в срок до 05 числа каждого месяца.

В случае просрочки оплаты членского взноса на срок более 60 дней, подлежит начислению и оплате неустойка в размере 0,01 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Ежемесячный членский взнос подлежит оплате членами Товарищества исходя из следующего:

- Член Товарищества, имеющий право собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме, или в таунхаусе, в пределах Территориальной границы Товарищества, оплачивает 50% (процентов) ежемесячного членского взноса;
- Член Товарищества, имеющий право собственности на один земельный участок с объектом, или без объекта капитального (незавершенного) индивидуального жилищного строительства, или несколько таких земельных участков имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, оплачивает 100% (процентов) ежемесячного членского взноса;
- Член Товарищества, имеющий право собственности на одно индивидуальное жилое строение (отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, далее по тексту – «ИЖС») на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, оплачивает 100% (процентов) ежемесячного членского взноса;
- Член Товарищества, имеющий право собственности на более чем одно ИЖС на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках имеющих одну границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, оплачивает 100% (процентов) ежемесячного членского взноса за каждое ИЖС;
- Члены Товарищества, владеющие недвижимым имуществом, в пределах Территориальной границы Товарищества на праве общедолевой собственности могут решить вопрос об оплате ежемесячного членского взноса совместно или по отдельности.

**1.3)** Размер оплаты за подключение объектов недвижимого имущества принадлежащего не членам Товарищества, а так же собственникам нежилого (коммерческого) имущества, к инфраструктуре Товарищества (общему имуществу членов Товарищества) и за пользование объектами инфраструктуры и другим Общим имуществом членов Товарищества - устанавливается Правлением Товарищества и не может быть меньше чем для членов Товарищества.

С не членами Товарищества, а так же с собственниками нежилого (коммерческого) имущества, заключаются договоры по подключению к инфраструктуре Товарищества и договоры пользования инфраструктурой Товарищества, на основании решения Правления Товарищества. При отсутствии такого Решения, договор с не членом Товарищества не заключается, а заключенный подлежит расторжению. При отсутствии договора с Товариществом объекты недвижимости не члена Товарищества, а так же объекты недвижимости собственников нежилого (коммерческого) имущества, не могут быть подключены (подведены) к инфраструктуре Товарищества (общему имуществу членов Товарищества).

**1.4) Другие необходимые платежи и целевые взносы, установленные Общим собранием Товарищества.**

**2) Иные доходы Товарищества:**

- доходы, полученные от хозяйственной деятельности, направленной на осуществление целей, задач и выполнение прав и обязанностей Товарищества;
- прочие поступления.

**11.2.** На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды (в том числе на непредвиденные расходы), расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием Товарищества.

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

**11.4.** Зачеты установленных настоящим Уставом взносов имуществом или услугами вместо денежных средств могут быть разрешены Правлением в исключительных случаях.

**11.5.** Оплата за подключение одного объекта недвижимости (перечисленного в пунктах 5) и 6) статьи 9.2.5. Устава) осуществляется один раз и не подлежит повторной оплате при смене собственника этого недвижимого имущества. Многоквартирный жилой дом, или таунхаус (жилой дом, состоящий из нескольких квартир с разными входами), приравнивается по настоящему Уставу к целому объекту недвижимости в целях подключения его как одного объекта недвижимого имущества к инфраструктуре Товарищества (общего имущества членов Товарищества).

**11.6.** Члены Товарищества вправе передавать Товариществу имущество (в т.ч. денежные средства), оказывать услуги, или осуществлять работы для Товарищества на безвозмездных основаниях.

**11.7.** В случае неуплаты (просрочки уплаты) установленных настоящим Уставом платежей и взносов, на основании решения Правления Товарищества, лица, являющиеся как членами Товарищества, так и не членами Товарищества, а так же собственники нежилого (коммерческого) имущества, могут быть

ограничены в праве пользования объектами инфраструктуры Товарищества и другим имуществом Общего пользования членов Товарищества.

## **12. Имущество Товарищества и общее имущество членов Товарищества**

- 12.1.** Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества (п.1, ст.123.12 ГК РФ). Общим имуществом членов Товарищества является движимое и недвижимое имущество, а так же объекты инфраструктуры, которые построены и эксплуатируются на взносы членов Товарищества. Доля в праве общей собственности на общее имущество членов Товарищества следует судьбе права собственности члена Товарищества на недвижимое имущество в пределах территориальной границы Товарищества (п.3, ст.123.12 ГК РФ).
- 12.2.** Общим имуществом членов Товарищества является имущество, предназначенное для обеспечения в пределах Территориальной границы Товарищества потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (проезды до земельных участков членов Товарищества, водонапорные башни, общие ворота и заборы, шлагбаумы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения, электрические сети, здания, инженерные сооружения, системы канализации, системы водоснабжения, иное инженерное оборудование (инфраструктура) и имущество.
- 12.3.** Правление Товарищества в целях определения рыночной стоимости имущества Товарищества (общего имущества членов Товарищества), а так же взносов установленных настоящим Уставом, вправе проводить оценку имущества и взносов путем привлечения независимого оценщика.
- 12.4.** Подключение объектов недвижимого имущества членов Товарищества к электрическим сетям Товарищества (общего имущества членов Товарищества), производится исходя из максимальной установленной мощности в размере 30 (тридцать) киловатт на один земельный участок равный 1500 (одна тысяча пятьсот) квадратных метров, независимо от количества недвижимого имущества на указанном земельном участке. Подключение дополнительной электрической мощности, возможно, только за дополнительную плату, установленную Общим собранием членов Товарищества.
- 12.5.** Подключение объектов недвижимого имущества не членов Товарищества к электрическим сетям Товарищества (общего имущества членов Товарищества), производится исходя из максимальной установленной в пункте 12.4. Устава электрической мощности, на основании договора. При этом, не члены Товарищества, не могут иметь преимуществ по подключенной мощности, по сравнению с членами Товарищества.
- 12.6.** Строительство и (или) эксплуатация объектов недвижимого имущества на земельных участках, используемых для функционирования объектов инфраструктуры Товарищества - Общего имущества членов Товарищества, без решения Общего собрания Товарищества недопустимо. За демонтаж указанных объектов, в том числе во время проведения ремонтных, или строительных работ, Товарищество ответственности не несет. Возмещение стоимости произведенных Товариществом работ по демонтажу указанных объектов производится лицом, ответственным за строительство и (или) эксплуатацию таких незаконно возведенных объектов.

## **13. Хозяйственная деятельность Товарищества**

- 13.1.** Хозяйственная деятельность Товарищества осуществляется в соответствии с целями, установленными настоящим Уставом в гласной и открытой форме, в т.ч. путем размещения информации о проведении закупок, тендеров, торгов, или котировочных заявок на сайте Товарищества и другим способом, установленным Общим собранием членов Товарищества. Порядок работы сайта Товарищества, а также порядок размещения информационных материалов на сайте, устанавливает Правление Товарищества.
- 13.2.** Товарищество может заключать хозяйственные договоры и сделки только в пределах смет, утвержденных Общим Собранием членов Товарищества и ограничений по суммам контракта установленных настоящим Уставом.
- 13.3.** Контроль над законностью хозяйственной деятельности Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества.
- 13.4.** Контроль качества выполняемых работ и услуг, выполняемых для Товарищества его контрагентами, осуществляется как ответственными лицами Товарищества, так и Ревизионной комиссией Товарищества.
- 13.5.** На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов, или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели предусмотренные Уставом Товарищества.
- 13.6.** Товарищество не вправе заниматься теми видами хозяйственной деятельности, в отношении которых Общим собранием членов Товарищества наложены соответствующие ограничения.
- 13.7.** Товарищество осуществляет ремонтные работы общего имущества членов Товарищества (в т.ч. ремонт электрических сетей, водопроводно-канализационного хозяйства, автомобильных проездов и т.д.) за счет Товарищества только в пределах границ территориальной ответственности Товарищества. Ремонт имущества и инженерных коммуникаций вне зоны своей ответственности (имущество членов Товарищества

и иных лиц), осуществляется Товариществом на основании расценок, утвержденных Правлением Товарищества. К таким работам относятся: ремонт электрических сетей и соединений, водопроводно-канализационные работы, сантехнические внутридомовые работы, дорожные перемычки (съезды и выезды) и т.д.

#### **14. Учет и отчетность Товарищества**

- 14.1.** Бухгалтерский учёт в Товариществе осуществляется в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации.
- 14.2.** Товарищество ведёт статистическую и иную отчётность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 14.3.** Товарищество предоставляет государственным органам информацию, необходимую для налогообложения и ведения общегосударственной системы сбора, и обработки экономической информации.
- 14.4.** Финансовым годом Товарищества считается календарный год с 1 января по 31 декабря.
- 14.5.** Общее руководство бухгалтерским учетом в Товариществе осуществляет Главный бухгалтер Товарищества.
- 14.6.** Главный бухгалтер Товарищества представляет на утверждение Правлению Товарищества проект Приказа об учетной политике, должностные инструкции на бухгалтерский состав Товарищества, а также обосновывает перед Правлением применение системы налогообложения Товарищества (общая, или специальные налоговые режимы).
- 14.7.** Главный бухгалтер Товарищества несет материальную ответственность перед Товариществом за начисленные государственными органами штрафы, налоги и другие санкции в связи с выявленными нарушениями ведения бухгалтерского и налогового учета.

#### **15. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

- 15.1.** Прекращение деятельности Товарищества может быть осуществлено в форме реорганизации, или ликвидации.
- 15.2. Реорганизация Товарищества:**
  - 1) Реорганизация Товарищества влечёт за собой переход его прав и обязанностей к правопреемникам;
  - 2) Реорганизация Товарищества происходит путём слияния, разделения, присоединения, выделения и преобразования;
  - 3) Товарищество вправе преобразоваться в потребительский кооператив (жилищный, или жилищно-строительный кооператив).
- 15.3. Ликвидация Товарищества:**
  - 1) Ликвидация Товарищества влечёт за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам;
  - 2) Товарищество может быть ликвидировано по решению Общего собрания членов Товарищества, или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
на 24 листах  
Председатель правления  
ТСН «молодежное»



А. В. Бельков

Прошито и скреплено печатью на  
24 листах  
Ведущий специалист-эксперт отдела государственной регистрации и подготовки документов Межрайонной ИФНС России №17 по Иркутской области



М.П. \_\_\_\_\_ А.С. Волкова

