

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием собственников помещений дома,  
расположенного по адресу:  
г. Москва, улица 2-я Рыбинская, дом 13

Протокол № 1 от «18» января 2017 г.

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**  
**«ЛОФТ ГАРДЕН»**

г. Москва, 2016 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие положения	стр. 3
2.	Цели и виды деятельности Товарищества	стр. 3
3.	Правовой статус Товарищества	стр. 4
4.	Право собственности на помещения и общее имущество в доме	стр. 4
5.	Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества	стр. 5
6.	Хозяйственная деятельность Товарищества	стр. 7
7.	Членство в Товариществе	стр. 7
8.	Права Товарищества	стр. 8
9.	Обязанности Товарищества	стр. 9
10.	Права членов Товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в доме	стр. 10
11.	Обязанности членов Товарищества	стр. 11
12.	Органы управления и контроля Товарищества	стр. 12
13.	Общее собрание членов Товарищества	стр. 13
14.	Использование системы при проведении общего собрания членов товарищества	стр. 16
15.	Правление Товарищества	стр. 17
16.	Неразглашение персональных данных	стр. 18
17.	Председатель Правления	стр. 19
18.	Ревизионная комиссия (Ревизор)	стр. 20
19.	Реорганизация и ликвидация	стр. 20
20.	Оплата взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в доме	стр. 20
21.	Конфликт интересов	стр. 21

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1.** Товарищество собственников недвижимости «ЛОФТ ГАРДЕН», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.
- 1.2.** Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «ЛОФТ ГАРДЕН», сокращенное наименование: ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН».
- 1.3.** Место нахождения товарищества: 107113, город Москва, улица 2-я Рыбинская, дом 13.

## **2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 2.1.** Товарищество является добровольным объединением собственников нежилых помещений (апартаментов, офисов), созданное в целях:
  - а) реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
  - б) сохранения и приращения недвижимости в доме;
  - в) распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома;
  - г) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
  - д) организации обеспечения коммунальными услугами собственников помещений, а также арендаторов помещений;
  - е) обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также арендаторами правил пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
  - ж) исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
  - з) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
  - и) исполнения обязательств, принятых по договорам;
  - к) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
  - л) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом б настоящего устава;
  - м) представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
  - н) защиты прав и интересов членов товарищества.

- 2.2. Товарищество в качестве дополнительного средства информационного обмена может использовать современные информационные технологии – компьютерную сеть дома, интернет-сайт и др. Товарищество помогает своим членам использовать информационные технологии для более эффективного участия в управлении домом, организации общения и взаимопомощи между членами товарищества.
- 2.3. Товарищество строит свою работу на принципах вовлечения наибольшего числа своих членов в процесс принятия решений и их исполнение. Товарищество поддерживает коллективизм, взаимопомощь и сотрудничество своих членов.
- 2.4. Товарищество руководствуется принципами общественного самоуправления и сотрудничает на этой основе с органами местной власти.

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части правоотношений, связанных с использованием нежилыми помещениями — также законодательными актами субъектов РФ и уставом Товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

### **4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ДОМЕ**

- 4.1. Объектами собственности членов товарищества являются нежилые помещения (апартаменты и офисы), а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме, находящемся в их общей долевой собственности.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного

имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

- 4.6.** Доля собственника нежилого помещения в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на общих собраниях (собраниях членов товарищества). Доля участия каждого собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.
- 4.7.** Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.
- 4.8.** Любой собственник (член товарищества, его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:
- а) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
  - б) сведения о залоге помещений;
  - в) сведения о страховании общего имущества в доме;
  - г) данные действующей сметы доходов и расходов товарищества.
- 4.9.** Собственники помещений несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.
- 4.10.** Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в доме.
- 4.11.** Отдельные объекты общего имущества в доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами — сервитутом, который устанавливается по соглашению между собственниками и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения — по решению суда.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

- 5.1.** Средства товарищества состоят из:

- а) Вступительных, членских, целевых и иных взносов, иных обязательных платежей членов товарищества, а также платежей собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества, предоставляемые коммунальные услуги.
- б) При этом к платежам за содержание и ремонт общего имущества также могут относиться налоговые и иные платежи, установленные законодательством за земельные участки (и иное имущество), на которых находится дом и за земельные участки, прилегающие к дому, используемые собственниками;
- в) платежей арендаторов помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги, если это предусмотрено в их договорах аренды;
- г) платежей за охрану, консервацией и иных платежей, связанных с управлением домом и прилегающей к нему территорией;
- д) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- е) передаваемых товариществам собственников недвижимости, установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту здания, на отдельные виды коммунальных услуг, а также иных предусмотренных дотаций;
- ж) прочих поступлений.

**5.2.** Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов, иных собственников и арендаторов помещений и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества. Также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных и иных услуг, предоставляемых членам товарищества (иным собственникам и арендаторам), если иное не зафиксировано в договорах между управляющими организациями и товариществом.

**5.3.** Члены товарищества (иные собственники помещений и арендаторы) оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

**5.4.** Члены товарищества (иные собственники помещений и арендаторы) оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные и иные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг.

**5.5.** Начисления и сборы с членов товарищества (иных собственников помещений и арендаторов) на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

**5.6.** Члены товарищества (иные собственники помещений и арендаторы) вправе в любое время вносить добровольные взносы на текущую деятельность ТСН.

**5.7.** Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества (иных собственников помещений и арендаторов) в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

- 5.8.** Члены товарищества (иные собственники помещений и арендаторы) обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.9.** Если не предусмотрено иное, другие платежи, сборы и взносы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества (иных собственников помещений и арендаторов).

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 6.1.** Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.
- 6.2.** Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
- а) управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в доме;
  - б) эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
  - в) предоставление коммунальных и иных услуг;
  - г) иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.
- 6.3.** Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
- 6.4.** Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению общего собрания собственников (членов товарищества) направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания (членов товарищества).

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

- 7.1.** Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат помещения в доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.
- 7.2.** В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.
- 7.3.** Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление на общем собрании, на котором было принято решение о создании товарищества, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.
- 7.4.** Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий

от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

- 7.5.** Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
- 7.6.** Членство в товариществе прекращается с момента:
- а) прекращения права собственности члена товарищества на помещение в доме,
  - б) с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества.
- 7.7.** При реорганизации юридического лица — члена товарищества либо смерти гражданина — члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в доме после подачи заявления о приеме в товарищество.
- 7.8.** Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.
- 7.9.** Собственники помещений и иного недвижимого имущества — члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.
- 7.10.** Реестр членов товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

### **8.1. Товарищество имеет право:**

- а) Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.
- б) Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.
- в) Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника (арендатора) помещений в соответствии с его долей участия.
- г) Выполнять работы и оказывать, коммунальные и иные услуги собственникам помещений, в том числе и за дополнительную плату.
- д) Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и



другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

- е) Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников недвижимости в управление.
- ж) Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
- з) Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

**8.2.** В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений, товарищество может:

- а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- б) в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
- в) получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- г) осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- д) совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

**8.3.** В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

**9.1. Товарищество обязано:**

- а) Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.
- б) Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- в) Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества (иными собственниками помещений и арендаторами) их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.
- г) Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме.

- д) Обеспечивать выполнение собственниками, арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.
- е) Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- ж) Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества (иных собственников помещений и арендаторов) при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками (арендаторами) помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в доме.
- з) В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества (иных собственников помещений и арендаторов) в отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- и) Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- к) Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. в течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав изменений, заверенные в установленном порядке председателем товарищества и секретарем Общего собрания членов товарищества копию Устава товарищества или копию изменений к Уставу товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества.
- л) Осуществлять управление домом в порядке, установленном законодательством;
- м) Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ**

- 10.1.** Члены товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники (арендаторы) помещений в доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.
- 10.2.** Члены товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники (арендаторы) помещений в доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 10.3.** Члены товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники (арендаторы) помещений в доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- а) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- б) реестр членов товарищества;
- в) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- г) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- д) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- е) протоколы общих собраний собственников (членов товарищества), заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- ж) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании собственников (членов товарищества), в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений (членов товарищества) в доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений (членов товарищества) в доме в форме заочного голосования;
- з) техническая документация на дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- и) иными предусмотренными ГК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания собственников (членов товарищества) внутренними документами товарищества.

**10.4.** Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных и иных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество, в случае если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

**10.5.** Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

**10.6.** Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

**10.7.** Осуществление любого из прав члена товарищества (иного собственника, арендатора) не может противоречить законным правам любого другого члена товарищества (собственника, арендатора) и товарищества в целом.

**10.8.** Собственники помещений в доме, не являющиеся членами ТСН, равно как и арендаторы помещений, находящихся в собственности города Москвы, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в доме и плату за коммунальные и иные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСН.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **11.1. Член товарищества обязан:**

- а) Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания собственников (членов товарищества) и правления товарищества.

- б) Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории.
- в) Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату платежей и взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием собственников (членов товарищества).
- г) Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- д) Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- е) Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием собственников (членов товарищества) необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- ж) Обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- з) Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды.
- и) Использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания собственников (членов товарищества).
- к) Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.
- л) Член товарищества собственников недвижимости (иной собственник, арендатор) обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в доме, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**12.1.** Органами управления товарищества являются:

- а) общее собрание членов товарищества;
- б) правление товарищества.

**12.2.** Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

**12.3.** Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

### **13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА)**

**13.1.** Годовое общее собрание собственников (членов товарищества) созывается ежегодно в течение второго квартала и может проводиться путем совместного присутствия собственников (членов товарищества) или путем очно-заочного голосования. В случае, если при проведении общего собрания собственников (членов товарищества) путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников (членов товарищества) с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников (членов товарищества), оформленных в письменной форме решений собственников (членов товарищества) по вопросам, поставленным на голосование или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общее собрание собственников (членов товарищества) может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников (членов товарищества) в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников (членов товарищества).

Помимо годового общего собрания могут проводиться внеочередные общие собрания собственников (членов товарищества). Внеочередное общее собрание собственников (членов товарищества) может быть созвано по инициативе Правления, собственников (членов товарищества), а также по требованию Ревизионной комиссии.

**13.2.** О проведении общих собраний собственники (члены товарищества) уведомляются путем размещения уведомления на информационных стендах, а также на электронную почту собственников (членов товарищества) и/или путем рассылки СМС сообщений.

Уведомление размещается и направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания собственников (членов товарищества). В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- а) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- б) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- в) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

**13.3.** Каждый собственник (член товарищества) участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый собственник (член товарищества) на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

**13.4.** Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники (члены товарищества) или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников (членов товарищества). Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

**13.5.** Собственник (член товарищества) не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

**13.6.** Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления.

Решения, принятые по результатам голосования общего собрания членов товарищества, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины. Решения, принятые по результатам голосования общего собрания членов товарищества, являются обязательными для всех собственников в части, предусмотренной законодательством РФ и настоящим уставом.

Решения, принятые по результатам голосования общего собрания собственников, являются обязательными для всех собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

**13.7.** К исключительной компетенции общего собрания собственников относятся вопросы, предусмотренные ч. 2 ст.44 Жилищного кодекса РФ.

**13.8.** К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится решение следующих вопросов:

- а) Внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение новой редакции устава товарищества.
- б) Решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов.
- в) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- г) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- д) Введение ограничений на использование общего имущества.
- е) Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий.
- ж) Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, в том числе утверждение смет доходов и расходов товариществ, отчетов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения

ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

- з) Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.
- и) Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- к) Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
- л) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества
- м) Передача функций управления управляющей организации, выбор такой организации.
- н) Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.
- о) Принятие и изменение, по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Уставом, действующим законодательством и решением Общего собрания членов товарищества.
- п) Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества.

**13.9.** Общее собрание членов товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

**13.10.** Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «б», «к» и «л» статьи 13.8 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

**13.12.** Принявшими участие в общем собрании собственников (членов товарищества), проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники (члены товарищества), решения которых получены до даты окончания их приема.

**13.13.** В решении собственника (члена товарищества) по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- а) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем доме, в котором создано товарищество;
- в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

#### **14. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА)**

**14.1.** Использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, с учетом функций указанных систем, допускается после вынесения этого вопроса на общее собрание собственников (членов товарищества). Проведение общего собрания с использованием системы осуществляется с соблюдением требований, установленных Жилищным кодексом РФ.

**14.2.** В случае принятия общим собранием решения, предусмотренного пунктом 14.1 настоящего Устава, система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания, решений, принятых общим собранием, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, для размещения электронных образов решений по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

**14.3.** В случае использования системы при проведении общего собрания в форме заочного голосования, в сообщении о проведении общего собрания наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 Жилищного кодекса РФ, должны быть указаны:

- а) 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));
- б) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- в) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- г) порядок приема администратором общего собрания, оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

**14.4.** Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания 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 каждому собственнику (члену товарищества) в данном доме посредством системы.

**14.5.** Голосование по вопросам повестки дня общего собрания с использованием системы осуществляется собственниками (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 собственников (членов товарищества) по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

- 14.6. Принявшими участие в общем собрании собственников (членов товарищества) с использованием системы считаются собственники (члены товарищества), проголосовавшие в электронной форме, а также собственники (члены товарищества), решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников (членов товарищества).
- 14.7. 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.
- 14.8. 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.
- 14.9. Решения общего собрания, 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.
- 14.10. Протоколы общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, сформированные с использованием системы общим собранием, электронные образы решений собственников (членов товарищества) по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

## **15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 15.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников (членов товарищества). Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
- 15.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо или физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Число членов правления устанавливает общее собрание, но не менее 2-х членов правления.
- 15.3. Члены правления избираются собственниками помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником помещения в письменной форме.
- 15.4. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать

свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

**15.5.** В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- а) Избрание председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение его полномочий.
- б) Контроль за своевременным внесением членами товарищества (иными собственниками помещений, арендаторами) установленных обязательных платежей, сборов и взносов.
- в) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию собственников (членов товарищества) для утверждения.
- г) Заключение договоров от имени товарищества.
- д) Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- е) Управление домом или заключение договоров на управление.
- ж) Наем рабочих и служащих для обслуживания дома, и увольнение их.
- з) Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в доме.
- и) Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- к) Созыв и организация проведения общего собрания.
- л) Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- м) Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

**15.6.** Заседание правления созывается его председателем.

**15.7.** Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

**15.8.** Правление организует по мере надобности работу на общественных началах членов товарищества по благоустройству территории и мест общего пользования.

## **16. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

**16.1.** Персональные данные – это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

- 16.2.** Персональные данные собственников помещений в доме по адресу г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, дом 13 хранятся в помещениях ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН», могут храниться на сайте ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН», а также на локальных и сетевых дисках и программах используемых ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН». Члены Правления и персонал ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН» имеют доступ к указанным персональным данным собственников.
- 16.3.** Члены Правления и персонал товарищества обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников помещений, а также использовать персональные данные собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.
- 16.4.** Члены Правления обязаны обеспечивать надежное хранение персональных данных, исключаящее получение доступа к ним неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.
- 16.5.** Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.
- 16.6.** Члены Правления имеют право раскрывать персональные данные только государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию, в соответствии с применяемым законодательством РФ, на основании должным образом оформленного запроса. Не является разглашением персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных.
- 16.7.** Члены Правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, обязаны возместить реальный, документально подтвержденный ущерб, причиненный разглашением или неправомерным использованием персональных данных собственников помещений.

## **17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**

- 17.1.** Председатель Правления избирается на срок 2 года на заседании правления из числа членов правления. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления. Председатель может быть досрочно освобожден от своих обязанностей по его заявлению или в связи с ненадлежащим исполнением им своих обязанностей по заключению созданной комиссии.
- 17.2.** Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положение об оплате их труда,

утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества

## **18. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

- 18.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления товарищества и их родственники.
- 18.2.** Ревизионная комиссия товарищества собственников недвижимости из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 18.3.** Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости:
- а) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
  - б) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
  - в) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
  - г) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## **19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ**

- 19.1.** Реорганизация и ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 19.2.** Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 19.3.** Общее собрание собственников помещений в доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников недвижимости в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

## **20. ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ**

- 20.1.** В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений (арендаторы) в доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.
- 20.2.** В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица - регионального оператора, выбранного в качестве владельца специального счета на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

**20.3.** Собственники помещений в доме, не являющиеся членами ТСН, равно как и арендаторы помещений не освобождаются от уплаты взносов и внесения платы.

## **21. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ**

- 21.1.** Лицами, заинтересованными в совершении ТСН тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами («заинтересованными лицами»), признаются члены и Председатель Правления, члены Ревизионной комиссии (Ревизор), если эти лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций, либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками услуг (товаров) для ТСН, крупными потребителями услуг (товаров), производимых ТСН, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано ТСН, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом товарищества.
- 21.2.** Заинтересованность в совершении ТСН тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечёт за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и товарищества.
- 21.3.** Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы ТСН, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, ценная информация о деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.
- 21.4.** В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть ТСН, а также в случае иного противоречия интересов этого лица и товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, это лицо обязано сообщить о своей заинтересованности Правлению и Ревизионной комиссии (Ревизору) до момента принятия решения о заключении сделки и такая сделка должна быть одобрена Правлением и Ревизионной комиссией (Ревизором) в обязательном порядке.
- 21.5.** Заинтересованное лицо несёт перед ТСН ответственность в размере убытков, причинённых им товариществу. Если убытки причинены ТСН несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

