

5413 А  
13.04.23

**УТВЕРЖДЕНО**  
Решением общего собрания членов  
Товарищества собственников недвижимости  
«Прибрежный»

« 8 » апреля 2023 года

(Протокол № 1 от 08.04.2023)

# УСТАВ

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**"ПРИБРЕЖНЫЙ"**

**(новая редакция)**

г. Алушта, пгт. Партенит

2023 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Прибрежный» (далее по тексту Устава – «Товарищество») является добровольным объединением собственников недвижимого имущества, созданным ими для совместного пользования недвижимым имуществом (общим оборудованием), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, далее называемого общедомовым имуществом, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Прибрежный», сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Прибрежный».
- 1.3. Место нахождения Товарищества: 298542, Российская Федерация, Республика Крым, город Алушта, поселок городского типа Партенит, улица Прибрежная, дом №7.
- 1.4. Товарищество объединяет собственников помещений в нежилом здании по адресу: 298542, Российская Федерация, Республика Крым, город Алушта, поселок городского типа Партенит, улица Прибрежная, дом №7 (далее по тексту – «Комплекс»).

## 2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Целями деятельности Товарищества являются совместное управление комплексом общедомового имущества в Комплексе, в том числе обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества в Комплексе, находящегося в общем пользовании, реализация членами Товарищества прав по пользованию таким имуществом в Доме.
- 2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:
  - управление общедомовым недвижимым имуществом в Комплексе, находящимся в общей собственности;
  - выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в Комплексе;
  - заключение договоров энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения ( в случае необходимости), аренды земельного участка, других договоров, заключаемых в процессе деятельности, с целью обеспечения коммунальными и иными услугами, обеспечивающими полноценное и непрерывное функционирование Комплекса для эксплуатации членами Товарищества;
  - проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту имущества в Доме;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов Товарищества, при установлении условий и порядка пользования общедомовым имуществом в Комплексе;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав пользования членами Товарищества своим недвижимым или общедомовым имуществом в Комплексе или препятствующих этому; осуществление деятельности по содержанию и сохранению недвижимого имущества, находящегося в личном и общем пользовании членов Товарищества в Комплексе;
- представление законных интересов членов Товарищества, связанных с управлением общедомовым имуществом в Комплексе, находящимся в общем пользовании, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- ведение реестра членов Товарищества, с учетом соблюдения конфиденциальности всех персональных данных членов Товарищества;
- осуществление следующих видов хозяйственной деятельности для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом: обслуживание, эксплуатация и ремонт общедомового недвижимого имущества в Комплексе. Свободные средства могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, в интересах членов Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества;
- осуществление других видов деятельности в интересах членов Товарищества, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

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

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законодательными актами Российской Федерации и Уставом Товарищества, которая не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между членами.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, необходимые для нормального функционирования ТСН, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

#### 4. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Комплекса, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся долевой собственностью собственников помещений в Комплексе.
- 4.2. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, а также решением Общего собрания членов Товарищества, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества, как его собственности.
- 4.3. Средства Товарищества состоят из:
- вступительных и иных взносов, связанных с деятельностью ТСН, обязательных платежей членов Товарищества, размер которых утверждается на Общем собрании собственников помещений большинством голосов;
  - платежей членов Товарищества за содержание и ремонт имущества в Комплексе, и предоставляемые коммунальные услуги;
  - платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом, в процессе его деятельности;
  - предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи от юридических, физических лиц и других источников;
  - поступлений от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
  - прочих, не запрещенных законом, поступлений.
- 4.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы резервный и другие фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования таких фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Местонахождение этих фондов также определяется Общим собранием членов Товарищества.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество вправе выполнять следующие функции.

- 5.1.1. Заключать, в соответствии с законодательством, договор управления Комплексом и иные договоры, обеспечивающие управление Комплексом, в том числе содержание и ремонт общедомового имущества в Комплексе, находящегося в общем пользовании, с собственниками помещений в Комплексе.
- 5.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и ремонт общедомового имущества в Комплексе, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, цели.
- 5.1.3. Устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов на год, размеры платежей и взносов для членов Товарищества, утвержденных решением большинства голосов членов Товарищества на Общем собрании.
- 5.1.4. Выполнять работы для членов Товарищества в Комплексе по обслуживанию и ремонту общедомового имущества и предоставлять им услуги, в соответствии с настоящим уставом и договором между собственниками недвижимости в Доме и Товариществом.
- 5.1.5. В случаях необходимости, при условии решения Общего собрания членов ТСН, пользоваться кредитами, предоставляемыми банками в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ. При заключении таких кредитных договоров, члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
- 5.1.6. Передавать по договорам, заключенным с юридическими и физическими лицами, выполняющими для Товарищества работы и предоставляющими Товариществу услуги, материальные и денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ и заключенными договорами.
- 5.1.7. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме, в соответствии с решениями Общего собрания членов ТСН, получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность членов Товарищества Комплекса, земельные участки для осуществления строительства для нужд Товарищества, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации на приобретенных участках, обслуживать объекты недвижимости, принадлежащие Товариществу.
- 5.1.8. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Комплексе, заключать сделки разного рода в интересах членов

ТСН, совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества, действия в соответствии с решениями Общего собрания членов Товарищества и настоящим Уставом;

- 5.1.9. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, утвержденных Общим собранием членов ТСН, споры, возникающие между сторонами, разрешать путем переговоров. Споры, не урегулированные в добровольном порядке, разрешать в судебном порядке, с требованием принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, в соответствии с законодательством РФ;
  - 5.1.10. В случае причинения Товариществу убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости в Доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов, оплате иных общих расходов, утвержденных Общим собранием членов ТСН, требовать в судебном порядке полного возмещения этих убытков с должников, по чьей вине возникли указанные убытки.
  - 5.1.11. Совершать иные действия, необходимые для нормальной деятельности Товарищества, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.
- 5.2. Товарищество обязано:
- 5.2.1. Обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ, а также Устава Товарищества и решений Общих собраний собственников Комплекса, членов ТСН.
  - 5.2.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством РФ, обязательства по договорам, заключенным Товариществом с собственниками имущества Комплекса, организациями и частными лицами, предоставляющими услуги на нужды по содержанию общедомового имущества Дома.
  - 5.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общедомового имущества в Комплексе,
  - 5.2.4. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общедомового имущества в Доме, с привлечением, в той же мере, собственников недвижимости в Доме, не являющихся членами ТСН.
  - 5.2.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества, а также собственников недвижимости в Доме, не членов ТСН, при установлении условий и порядка пользования общедомовым имуществом в Доме;
  - 5.2.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав пользования членами

Товарищества общедомовым имуществом в Доме, а также собственниками недвижимости в Доме, не членами ТСН, или препятствующих этому.

- 5.2.7. Представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением общедомовым имуществом в Доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 5.2.8. Вести реестр членов Товарищества, с учетом конфиденциальности персональных данных членов Товарищества.
- 5.2.9. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

## **6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

- 6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости в Комплексе на основании Заявления о вступлении в Товарищество.
- 6.2. Заявление о вступлении в Товарищество в обязательном порядке должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать лицо, подавшее данное заявление, принадлежащий заявителю на праве собственности, а также сведения, позволяющие извещать собственника о проведении Общих собраний и принятых решениях (адрес регистрации и места жительства, адрес для направления почтовой корреспонденции, электронный адрес в сети Интернет, телефон, мессенджер).
- 6.3. Размер доли участия члена Товарищества, соответствует размеру его доли в праве общей собственности на имущество общего пользования и пропорционален размеру общей площади недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве частной собственности в Комплексе.
- 6.4. Размер доли члена Товарищества в праве общедомовой собственности на имущество общего пользования определяет размер доли члена Товарищества в общеобязательных платежах на содержание и ремонт общего имущества и других общих расходах, а также определяет долю его голосов на Общем собрании Товарищества
- 6.5. Член Товарищества, на Общем собрании членов Товарищества, обладает количеством голосов, равным количеству квадратных метров его площади собственности в Комплексе, приходящихся на его долю участия в голосовании.
- 6.6. Лица, приобретающие помещения в Комплексе, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на такие помещения. В подтверждение наличия права собственности на помещение, кандидат в члены Товарищества предоставляет выписку из Единого государственного реестра (копию

выписки, заверенную Председателем правления) недвижимости, которая подлежит передаче в архив Товарищества на хранение.

- 6.7. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними.
- 6.8. Член Товарищества, при подаче заявления о вступлении в Товарищество, обязан предоставить достоверные сведения и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении. Неисполнение членом Товарищества обязанности по своевременному предоставлению Товариществу актуальных сведений для внесения изменений в реестр, освобождает Товарищество от ответственности за не уведомление, ненадлежащее извещение члена Товарищества о проведении Общих собраний и принятых решениях. Извещение Товариществом члена Товарищества по адресам, электронным адресам, предоставленным им для внесения в реестр, считается выполненным извещением, в том числе, о проведении Общих собраний, а обязанность Товарищества по извещению собственника, полностью выполненной.
- 6.9. В случае, если помещение в Комплексе принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 6.10. 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.
- 6.11. Собственники недвижимого имущества Комплекса, систематически не выполняющие или ненадлежащим образом выполняющие свои обязанности, либо препятствующие своими действиями достижению целей Товарищества, могут быть привлечены к ответственности в порядке, установленном законодательством. Под вышеуказанными обязанностями подразумеваются обязанности по внесению платежей на содержание и ремонт общего имущества, коммунальные платежи, платежи на содержание управляющего и технического персонала, другие взносы, определенные решениями Общих собраний членов ТСН, а также нарушение правил пользования общедомовым имуществом, нарушение законодательно установленных норм общежития (санитарные, пожарные нормы и другие).
- 6.12. Членство в Товариществе прекращается:
- с момента подачи заявления о выходе или исключения из членов Товарищества;
  - с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в Комплексе;
  - с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.



- 6.13. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущественных прав, вправе вступить в члены Товарищества.

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

- 7.1. Член Товарищества имеет право на нижеследующее.

7.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего законного представителя, имеющего оформленные в установленном законом порядке, полномочия.

7.1.2. Участвовать в управлении Товариществом.

7.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

7.1.4. Созывать Общее собрание членов Товарищества, присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов, проведению внеочередных проверок ревизионной комиссии.

7.1.6. Вносить предложения при решении вопросов по повестке дня Общего собрания членов Товарищества, изменение в повестку дня.

7.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

- 7.2. Члены Товарищества и собственники недвижимости в Комплексе, не являющиеся членами Товарищества, имеют право.

7.2.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества, обжаловать, в судебном порядке, решения органов управления Товарищества, ущемляющие их права в пользовании общедомовым имуществом, а также в других, принятых Товариществом, правилах и нормах проживания в Комплексе.

7.2.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

7.2.3. Ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, изменениями, внесенными в Устав; свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на общее имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами и решениями Общих собраний членов Товарищества и собраний собственников, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- технической документации, связанной с управлением недвижимым имуществом;
- договорами, заключаемыми Товариществом с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, документами и прочими доказательствами, подтверждающими их исполнение;
- иными, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации документами, необходимыми для управления имуществом.

7.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ для членов Товарищества и собственников недвижимости.

7.2.5. В равной степени, наравне с другими членами Товарищества и собственниками недвижимости, пользоваться общедомовым имуществом.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Член Товарищества обязан соблюдать Устав и внутренние регламенты (локальные акты), а также:

8.1.1. Вносить обязательные платежи на содержание и ремонт общедомового имущества, содержание персонала ТСН, а также добровольные взносы и иные необязательные платежи для деятельности ТСН.

8.1.2. Выполнять решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, Председателя Товарищества, принятые в пределах их

- компетенции, соблюдать регламент Общего собрания членов Товарищества и заседания Правления.
- 8.1.3. Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу.
  - 8.1.4. Не совершать действия (бездействия), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.
  - 8.1.5. Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества.
- 8.2. Члены Товарищества и собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, обязаны.
- 8.2.1. Вносить обязательные платежи на содержание и ремонт общедомового имущества, содержание персонала ТСН
  - 8.2.2. Содержать находящееся в его собственности недвижимое имущество, находящееся в Комплексе, в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
  - 8.2.3. Использовать объекты общедомовой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами в Комплексе.
  - 8.2.4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила по содержанию недвижимого имущества в Комплексе, правила общежития.
  - 8.2.5. Оплачивать в срок до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным месяцем, предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, канализации, электроснабжению, очистке сточных вод, и т.д.), аренду земельного участка, обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также обязательные платежи на содержание Управления, технических работников Товарищества, если иное не установлено решением Общего собрания членов Товарищества.
  - 8.2.6. При этом собственникам, не являющимся членами Товарищества, вносить плату за содержание и ремонт общедомового имущества в размерах, определенных Общим собранием членов Товарищества. Для собственников недвижимости, не являющихся членами Товарищества, порядок внесения коммунальных платежей и определенной Общим собранием членов Товарищества платы за содержание и ремонт общедомового имущества, определяется в соответствии с решениями Общего собрания ТСН и действующим законодательством.

- 8.2.7. Оплачивать пеню в размере согласно действующему законодательству от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической оплаты включительно, в случае нарушения сроков оплаты предоставленных коммунальных услуг и иных обязательных платежей.
- 8.2.8. По согласованию, обеспечивать доступ третьим лицам к объектам инфраструктуры, находящимся на территории частной собственности собственников членов ТСН и не членов ТСН, в случае необходимости поддержания этих объектов в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общедомовой собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 8.2.9. Члены Товарищества и собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, обязаны устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников недвижимого имущества в Комплексе, либо общедомовому имуществу.
- 8.2.10. Предоставлять Правлению Товарищества (лицу, уполномоченному от Правления, с целью сохранения конфиденциальности персональных данных) достоверные сведения для внесения в Реестр членов Товарищества, позволяющие идентифицировать его как собственника конкретного недвижимого имущества в границах Дома и принадлежащее ему недвижимое имущество, определяющее размер доли участия члена Товарищества в Общем собрании, общих затратах, платежах, осуществлять связь с членом Товарищества.
- 8.2.11. Участвовать в принятии решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений.
- 8.2.12. Выполнять иные обязанности, вытекающие из действующего законодательства, настоящего устава и решений Общего собрания членов Товарищества.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

- 9.1. Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления в ТСН «Прибрежный».
- 9.2. Правление Товарищества – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган управления.
- 9.3. Председатель Правления Товарищества – единоличный исполнительный орган.

- 9.4. Ревизионная комиссия или Ревизор – контрольный орган Товарищества.
- 9.5. Общественный совет при ДOME – консультативно - совещательный орган, порядок формирования и правовой статус которого определяется положением «Об общественном совете при Комплексе «Прибрежный», утверждаемым Общим собранием членов Товарищества.

## **10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 10.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.
- 10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся.
- 10.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества.
  - 10.2.2. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.
  - 10.2.3. Определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, если такой порядок определен законом.
  - 10.2.4. Образование других органов Товарищества и досрочное прекращение их полномочий, если уставом Товарищества, в соответствии с законом, это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества.
  - 10.2.5. Утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, если уставом Товарищества, в соответствии с законом, это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества.
  - 10.2.6. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
  - 10.2.7. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества.
  - 10.2.8. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.
  - 10.2.9. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

- 10.2.10. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 10.2.11. Принятие решения большинством голосов Общего собрания членов ТСН возможности получения заемных средств, в том числе банковских кредитов, в случае возникновения непредвиденных, форс мажорных обстоятельств.
- 10.2.12. Утверждение годового плана содержания и ремонта общедомового имущества в Доме, отчета о выполнении такого плана:
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении 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.
- 10.2.13. Рассмотрение жалоб на действия Председателя, Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 10.2.14. Утверждение внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 10.2.15. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества за работу по обеспечению деятельности ТСН по управлению, по содержанию и ремонту общедомового имущества Комплекса, другим позициям, в соответствии с Уставом и законодательством РФ.
- 10.2.16. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.
- 10.3. Вопросы, перечисленные в пунктах с 10.2.1 по 10.2.17 Устава, относятся к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества и не могут быть переданы им для решения другим органам Товарищества.
- 10.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 10.5. Общее собрание членов Товарищества проводится посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очно-заочного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование, а также возможности передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, электронному адресу, иным

электронным контактам, в том числе мессенджерам, а также видеосвязи. При этом на очном обсуждении вопросов повестки дня должно присутствовать не менее 8 членов Товарищества.

- 10.6. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества ежегодно. Помимо годового Общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена или группой членов) Товарищества, обладающих не менее 20%.

Сроки и порядок проведения годового Общего собрания или внеочередного собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях определяется настоящим Уставом и Положением о проведении Общего собрания членов Товарищества.

- 10.7. При проведении Общего собрания членов Товарищества в очно-заочной форме, члены Товарищества считаются надлежаще уведомленными о проведении Общего собрания, а бюллетени для голосования – врученными, если информация о проведении Общего собрания размещена на официальном интернет-сайте Товарищества <http://part7.ru> не менее чем за 10 дней до проведения собрания и:

- бюллетени для голосования вручены каждому члену Товарищества под роспись, либо
- в адрес члена Товарищества направлено заказное письмо с уведомлением, содержащее сообщение о проведении Общего собрания и бюллетень для голосования членов Товарищества, либо
- сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества и бюллетени для голосования направлены собственнику Инициатором Общего собрания членов Товарищества (при использовании каналов электронной почты или мессенджеров, указанных как официальный способ связи) для проведения Общего собрания, либо,
- если сообщение о проведении Общего собрания размещено на информационном стенде на территории Дома.

- 10.8. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладает каждый член Товарищества. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Члены Товарищества могут участвовать в заседании дистанционно с помощью электронных, либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать. Такими средствами могут быть электронные технологии для совершения индивидуальных и групповых видео звонков, в частности Telegram, WhatsApp, Viber и иные подобные технологии.

- 10.9. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально общей площади помещений в Комплексе, которые находятся в собственности такого члена Товарищества.
- 10.10. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества в очно-заочной форме, письменная форма решения члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, строго обязательна.
- 10.11. Указание на конкретные места/адреса размещения информации о проведении Общего собрания членов Товарищества, а также содержание сообщений о проведении Общего собрания членов Товарищества определяются в Положении об Общем собрании членов Товарищества.
- 10.12. Требования к оформлению решения члена Товарищества в письменной форме по вопросам голосования, требования к порядку голосования, требования к оповещению о результатах голосования, а также порядок и процедура проведения Общего собрания содержатся в Положении о проведении Общего собрания членов Товарищества.
- 10.13. Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех собственников Дома.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.
- 11.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.
- 11.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года в количестве 7 (семи) членов. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании членов Товарищества решения о переизбрании Правления, полномочия Правления продлеваются до момента избрания новых членов Правления Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления только в соответствии с решением Общего собрания членов ТСН.
- 11.4. По решению Общего собрания членов Товарищества полномочия Правления могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения его членами своих



обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

- 11.5. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.
- 11.6. Членом Правления Товарищества не может являться член общественного Совета, член Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
- 11.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее половины общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. При равенстве голосов «ЗА» и «Против» при принятии решения на Правлении голос Председателя Правления является приоритетным. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества. Возможно проведение заседаний Правления в онлайн режиме.
- 11.8. Проведение заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления Товарищества каждый месяц (при необходимости – чаще) путем уведомления членов Правления по телефону, электронной почтой, по каналам электронной связи или иным способом о дате, месте и времени проведения заседания.
- 11.9. В обязанности Правления Товарищества входят.
  - 11.9.1. Обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.
  - 11.9.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
  - 11.9.3. Составление смет поступления финансовых средств и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.
  - 11.9.4. Наем работников для обслуживания и ремонта Комплекса и увольнение их.
  - 11.9.5. Заключение договоров на обслуживание, ремонт имущества в Комплексе, находящегося в общедомовом пользовании.

- 11.9.6. Ведение реестра членов Товарищества, в соответствии с требованиями конфиденциальности.
- 11.9.7. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.
- 11.9.8. Представление на рассмотрение Общему собранию членов Товарищества проектов изменений и дополнений в настоящий Устав.
- 11.9.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, обязанностей, не противоречащих законодательству РФ.
- 11.10. Решение, принятое Правлением, оформляется протоколом заседания Правления, подписывается Председателем, либо членом Правления в случае отсутствия Председателя Товарищества и секретарем Правления Товарищества. И размещается на сайте Товарищества.
- 11.11. Правление Товарищества вправе формировать рабочие группы, курирующие различные сферы деятельности Товарищества. Рабочие группы имеют право привлекать к своей деятельности членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества, если иное не установлено решением Правления об образовании соответствующей рабочей группы.
- 11.12. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 11.13. Во всем, что не урегулировано настоящим Уставом, Правление руководствуется Положением о Правлении Товарищества, утверждаемым Общим собранием.

## **12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 12.1. Председатель Правления Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества и избирается Правлением из состава членов Правления сроком на 2 года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 12.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, исключительно, в интересах Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества, предусмотренные действующим законодательством, Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества. Все эти действия доводятся до всех собственников недвижимости Комплекса, не членов Товарищества, путем размещения на сайте Товарищества и на информационном стенде

12.3. Полномочия Председателя Товарищества могут быть досрочно прекращены:

- по решению Общего собрания членов Товарищества в случаях грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований;
- по инициативе Председателя Правления Товарищества, посредством заявительного обращения к Правлению Товарищества.

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

13.1. Для осуществления контроля деятельности Правления общим собранием членов Товарищества избирается сроком на два года Ревизионная комиссия Товарищества в количестве трех членов или Ревизор Товарищества. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества, Ревизор не может быть членом Правления Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя Ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества и собственников недвижимости в Комплексе заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества, а также собственников недвижимости, не членов Товарищества, заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества и собственников, не членов Товарищества, о своей деятельности.

### **14. ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ ТСН**

14.1. Общественный совет при Комплексе (в дальнейшем Совет) является коллегиальным консультативно - совещательным органом.

- 14.2. В Общественный Совет могут входить как члены ТСН, так и собственники, не являющиеся членами ТСН. Таким образом, Совет представляет интересы всех собственников Комплекса.
- 14.3. Общественный совет проводит мониторинг, осуществляет общественную экспертизу и общественный контроль качества управления и обслуживания Дома. Принимает решения рекомендательного характера по широкому кругу вопросов, касающихся комфортного проживания жителей и качественного управления ТСН «Прибрежный».
- 14.4. Совет действует на основании Положения об Общественном совете при Комплексе, утверждаемого Общим собранием членов Товарищества и собственников недвижимости, не членов Товарищества.

## **15. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 15.1. Проекты изменений и дополнений в настоящий Устав представляются на рассмотрение Общему собранию членов Товарищества Правлением Товарищества.
- 15.2. Изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся в случае утверждения их не менее чем 1/2 голосов от числа голосов членов Товарищества, участвующих в Общем собрании членов Товарищества.

## **16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации, а также решением Общего собрания.
- 16.2. Ликвидация Товарищества влечет прекращение его деятельности без перехода, в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей, к другим лицам.
- 16.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе, и по решению Общего собрания членов Товарищества.

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №9 ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ

наименование регистрирующего органа  
В Единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись

« 20 » апреля 20 23 года

ОГРН 11519102069455

ГРН 2239100106111

Оригинал документа хранится в  
регистрирующем (налоговом) органе

БАБИЧ И. М.

начальник отдела  
РАБОТЫ  
ИНТЕРНЕТ-ПЛАТЕЛЬЩИКАМИ



*[Handwritten signature]*

Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью на 20  
*Савченко* листах



Пронумеровано и  
пронумеровано на 20 листах  
*Савченко И. М.*