

Товарищество собственников недвижимости «Фермское 18»

(ТСН «Фермское 18»)

УСТАВ

(новая редакция)

Адрес объекта: 197341, г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 18

Утверждён решением общего собрания членов Товарищества

Протокол № ____ от «____» _____ 2025 года

М.П.

г. Санкт-Петербург — 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Термины и определения
2. Общие положения
3. Цели, предмет и виды деятельности Товарищества
4. Членство в Товариществе
5. Права и обязанности членов Товарищества
6. Органы управления Товариществом
7. Общее собрание: порядок созыва и проведения
8. Финансовое обеспечение деятельности Товарищества и взносы
9. Хозяйственная деятельность Товарищества
10. Общее имущество Товарищества и порядок пользования им
11. Ответственность членов Товарищества и иных лиц
12. Документы Товарищества, ведение и хранение реестров
13. Прекращение полномочий и переизбрание органов управления
14. Реорганизация и ликвидация Товарищества
15. Переходные и заключительные положения

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Устава используются следующие термины:

1.1 **ТСН** — Товарищество собственников недвижимости «Фермское 18».

1.2. **Член ТСН** — физическое или юридическое лицо, владеющее м/м или помещением, входящим в состав объекта, и вступившее в ТСН в установленном порядке. Членом ТСН может являться только лицо, владеющее объектом недвижимости, поставленным на государственный кадастровый учёт и зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

1.3. **Объект** — здание паркинга по адресу: г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 18 (кадастровый номер: XXXXXXXX), а также земельный участок, на котором он расположен (кадастровый номер: YYYYY; площадь: ZZZ м²).

1.4. **Общее имущество** — недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности членов ТСН, используемое для обслуживания, эксплуатации и обеспечения безопасности здания, включая инженерные сети, конструкции, техпомещения, МОП, крыши и иные объекты, если они не переданы в индивидуальную собственность.

1.5. **Машино-место (м/м)** — часть объекта недвижимости (здания паркинга), принадлежащая на праве собственности или аренды, предназначенная для размещения одного транспортного средства.

1.6. **МОП (места общего пользования)** — помещения и зоны, не относящиеся к индивидуальной собственности, предназначенные для общего использования всеми членами ТСН (проезды, лестничные клетки, коридоры, санитарные узлы, антресоли и технические этажи).

1.7. **МППШ (металлический подвесной шкаф)** — металлическая конструкция, закрепляемая на вертикальных или горизонтальных элементах здания (колоннах, потолках, стенах), размещаемая на м/м или в МОП, и используемая для хранения имущества.

1.8. **ЭЗС (электрозарядная станция)** — устройство для зарядки аккумуляторов электрических транспортных средств, размещаемое в пределах м/м или МОП, подключаемое к системе электроснабжения здания.

1.9. **Компенсационный платёж** — обязательный платёж, взимаемый с члена ТСН за использование общего имущества с отклонением от установленных норм, за действия, создающие дополнительную нагрузку на инфраструктуру, или в счёт коллективного возмещения штрафов и ущерба.

1.10. **Председатель ТСН** — единоличный исполнительный орган Товарищества, избираемый общим собранием членов и наделённый правом действовать от имени ТСН без доверенности.

1.11. **Правление ТСН** — коллегиальный орган управления ТСН, осуществляющий контроль за деятельностью председателя и реализацию решений общего собрания в пределах своей компетенции.

1.12. **Ревизионная комиссия** — орган внутреннего контроля, избираемый общим собранием для проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности и соблюдения Устава.

1.13. **Общее собрание** — высший орган управления ТСН, состоящий из всех его членов. Может проводиться в очной, заочной или очно-заочной форме.

- 1.14. **Кворум** — минимальное количество членов ТСН, участвующих в собрании или голосовании, необходимое для признания собрания состоявшимся и/или принятия решений.
- 1.15. **Решение общего собрания** — правомерно принятое решение по вопросам, включённым в повестку, имеющее обязательную силу для всех членов ТСН.
- 1.16. **Смета доходов и расходов** — утверждённый документ, содержащий план поступлений и расходов ТСН на календарный период и являющийся основанием для финансовой деятельности.
- 1.17. **Протокол** — официальный документ, фиксирующий ход и результаты общего собрания, заседания правления или ревизионной комиссии.
- 1.18. **Реестр членов ТСН** — формализованный список членов ТСН с указанием их имущества, оснований членства, голосов, контактной информации и иной необходимой информации.
- 1.19. **Временный исполнитель полномочий** — лицо, назначенное решением общего собрания или правления ТСН для временного исполнения функций председателя в случаях, предусмотренных Уставом.
- 1.20. **Арендатор** — физическое или юридическое лицо, использующее имущество ТСН или члена ТСН на основании договора аренды. Ответственность перед ТСН за действия арендатора несёт арендодатель — член ТСН.
- 1.21. **Текущий ремонт** — работы и мероприятия, направленные на поддержание исправного состояния общего имущества, не затрагивающие его конструктивные элементы и не изменяющие его функциональное назначение.
- 1.22. **Капитальный ремонт** — восстановление или замена конструктивных элементов здания, инженерных систем и других основных частей объекта, проведение которых требует согласования с органами власти или получения проектной документации.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Товарищество собственников недвижимости «Фермское 18» (далее — Товарищество, ТСН) является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и Федеральным законом от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- 2.2. Товарищество создано в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости с целью объединения собственников помещений и машино-мест для совместного управления недвижимым имуществом, обеспечения его эксплуатации, содержания, а также защиты законных интересов членов ТСН.
- 2.3. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Оно имеет в собственности имущество, самостоятельный баланс, расчётные и иные счета в банках, круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием.
- 2.4. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Фермское 18».**
- 2.5. Место нахождения Товарищества: **Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 18.**

2.6. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.7. Деятельность ТСН осуществляется на основании настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества и иных локальных нормативных актов, принятых в установленном порядке.

3. ЦЕЛИ, ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Основной целью деятельности ТСН является обеспечение эксплуатации, содержания, обслуживания, сохранности, безопасности и надлежащего использования недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, а также представление интересов членов Товарищества.

3.2. Для достижения указанных целей Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- организация содержания и текущего ремонта общего имущества;
- организация уборки, охраны, освещения и иных услуг, направленных на обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости;
- контроль за соблюдением членами ТСН и арендаторами установленного порядка пользования общим имуществом;
- организация технического обслуживания, диспетчеризации, видеонаблюдения и противопожарной защиты;
- взаимодействие с государственными и муниципальными органами власти, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- заключение договоров от имени собственников в пределах полномочий, предоставленных уставом и решениями общего собрания;
- сдача в аренду общего имущества или его части с направлением полученных доходов на нужды Товарищества;
- иная деятельность, не противоречащая законодательству, направленная на достижение целей, указанных в пункте 3.1.

3.3. Товарищество вправе осуществлять приносящую доход деятельность, если она служит достижению целей, для которых Товарищество создано. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами ТСН и используется исключительно на уставные цели.

3.4. Решения об использовании имущества для ведения хозяйственной деятельности принимаются общим собранием членов Товарищества.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица, являющиеся собственниками машино-мест и иных помещений в пределах объекта недвижимости, находящегося в управлении ТСН.

4.2. Приобретение членства в Товариществе осуществляется на основании письменного заявления собственника, поданного в правление ТСН, и регистрации сведений в реестре членов Товарищества.

4.3. Членство в Товариществе является добровольным и сохраняется за собственником на весь период владения объектом недвижимости. Передача права собственности иному лицу влечёт прекращение членства прежнего собственника и даёт право новому собственнику вступить в члены ТСН.

В случае, если новый собственник в течение 30 календарных дней с даты регистрации права собственности не подал заявление о вступлении в Товарищество, он не приобретает статус члена ТСН, но обязан выполнять установленные обязательства по оплате и соблюдению правил, предусмотренные для собственников помещений.

4.4. Отказ от членства не освобождает лицо от обязанности участвовать в расходах на содержание и эксплуатацию общего имущества, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Товарищество ведёт реестр членов, в который включаются:

- ФИО (наименование) члена ТСН;
- сведения о принадлежащем ему имуществе (кадастровый номер, назначение);
- почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии);
- сведения о дате вступления и прекращения членства.

4.6. Члены ТСН обязаны своевременно информировать правление об изменении контактных и иных существенных данных, отражаемых в реестре.

4.7. Доступ к реестру членов возможен только по мотивированному запросу члена Товарищества, в объёме, не нарушающем законодательство о защите персональных данных.

4.8. Член Товарищества может быть исключён из состава членов по решению общего собрания членов ТСН в случае систематического нарушения положений настоящего Устава, Правил эксплуатации, невыполнения решений общего собрания или умышленного причинения ущерба общему имуществу. Исключение из членов не освобождает лицо от обязательств по оплате взносов и иных обязательств перед ТСН.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в управлении делами ТСН лично или через представителя;
- избирать и быть избранными в органы управления Товарищества;
- получать информацию о деятельности ТСН, знакомиться с бухгалтерской и иной документацией, решениями органов управления;
- вносить предложения по вопросам деятельности Товарищества;
- получать разъяснения по вопросам расчётов, начислений, собраний;
- требовать созыва внеочередного общего собрания в порядке, установленном Уставом;
- пользоваться результатами деятельности Товарищества, в том числе улучшениями общего имущества;
- обжаловать в установленном порядке решения органов Товарищества, если они нарушают его права и законные интересы.

5.2. Члены Товарищества обязаны:

- своевременно вносить установленные взносы и платежи;
- соблюдать настоящий Устав, решения общего собрания и иные локальные акты ТСН;
- участвовать в расходах по содержанию общего имущества пропорционально своей доле;
- не допускать действий, нарушающих права и законные интересы других членов Товарищества;

- предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения и актуализации реестра членов ТСН, в том числе при изменении персональных данных или прав собственности;
- уведомлять правление об изменении прав собственности на имущество, входящее в состав объекта;
- соблюдать противопожарные, санитарные и иные правила, утверждённые Товариществом;
- обеспечивать соблюдение установленных правил арендаторами и иными лицами, использующими имущество члена ТСН.
- При продаже машино-места член ТСН обязан передать новому собственнику копию настоящего Устава, а также сведения о наличии задолженности или обязательств перед Товариществом. Передача осуществляется под личную ответственность.

5.3. Члены ТСН несут материальную ответственность за действия своих арендаторов, представителей и лиц, получивших доступ к управляемому объекту по их инициативе.

5.4. Члены ТСН обязаны возмещать ущерб, причинённый ими или привлекаемыми ими лицами общему имуществу, а также оплачивать компенсации, предусмотренные Уставом и внутренними документами ТСН, включая компенсацию штрафов, наложенных вследствие их действий.

6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

6.1. Органами управления Товарищества являются:

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

6.2. Органы управления действуют в пределах полномочий, установленных настоящим Уставом и решениями общего собрания. Правила их работы и взаимодействия могут быть детализированы внутренними положениями, утверждёнными общим собранием.

Общее собрание

6.3. Общее собрание является высшим органом управления Товариществом и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСН, включая не отнесённые настоящим Уставом к компетенции иных органов.

6.4. К исключительной компетенции общего собрания относятся:

- утверждение и изменение Устава;
- избрание и досрочное прекращение полномочий председателя, членов правления, ревизионной комиссии;
- утверждение смет доходов и расходов, финансовых отчётов, тарифов, регламентов, правил эксплуатации;
- принятие решений о сдаче в аренду общего имущества, заключении крупных сделок;
- утверждение отчётов председателя и правления;
- принятие решений о ликвидации, реорганизации ТСН.

6.5. Общее собрание может проводиться в очной, заочной или очно-заочной форме. Порядок проведения, способы уведомления, требования к оформлению решений и протоколов устанавливаются настоящим Уставом и утверждаемыми положениями.

Правление

6.6. Правление является коллегиальным исполнительным органом ТСН и обеспечивает текущее руководство деятельностью Товарищества, контроль исполнения решений общего собрания, предварительное рассмотрение вопросов, выносимых на собрание.

6.7. Количественный состав правления и срок полномочий¹ (5 лет) определяются решением общего собрания. Заседания правления проводятся не реже одного раза в квартал. Правление правомочно принимать решения при наличии не менее половины его членов. Решения принимаются большинством голосов от числа избранных членов правления.

6.8. Заседания правления созываются председателем ТСН или по требованию не менее одной трети членов правления. Внеочередные заседания возможны в любой момент при наличии обоснованных оснований.

Председатель Товарищества

6.9. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом, избирается общим собранием сроком на **5 лет**¹. Может быть избран как из состава правления, так и вне его. С ним может быть заключён **гражданско-правовой договор**, в том числе **как с индивидуальным предпринимателем**.

6.10. Председатель подотчётен общему собранию членов ТСН и наделяется следующими полномочиями:

- действует от имени ТСН без доверенности, представляет интересы Товарищества в **надзорных органах и судебных инстанциях**;
- заключает договоры, подписывает платёжные документы, распоряжается средствами ТСН;
- утверждает штатное расписание, локальные акты (за исключением отнесённых к компетенции собрания);
- **осуществляет наём сотрудников** и заключает договоры подряда;
- издаёт обязательные для исполнения приказы и распоряжения;
- организует и обеспечивает ведение реестров, протоколов, договоров, бухгалтерии, всей документации Товарищества;
- несёт ответственность за сохранность имущества, финансов и документации ТСН;
- делегирует полномочия по доверенности.

Ревизионная комиссия

6.11. Ревизионная комиссия избирается общим собранием сроком на **5 лет**¹ и осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества.

6.12. Комиссия вправе:

- проверять документацию и отчётность;
- запрашивать сведения у председателя и правления;

¹ Срок полномочий председателя ТСН и членов правления не может быть менее трёх лет, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

- представлять заключения по отчётам, жалобам и предложениям членов ТСН;
- инициировать проведение внеочередного общего собрания при выявлении нарушений.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: ПОРЯДОК СОЗЫВА И ПРОВЕДЕНИЯ

7.1. Общее собрание членов Товарищества проводится в порядке, установленном настоящим Уставом и Положением о порядке проведения общих собраний.

7.2. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов, **определяемых пропорционально площадям (в м²) принадлежащих членам ТСН машино-мест**, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством или настоящим Уставом.

7.3. Общие собрания могут проводиться:

- в **очной форме** (с присутствием членов);
- в **заочной форме** (сбор письменных решений);
- в **очно-заочной форме** (сначала обсуждение, затем голосование в письменной форме).

7.4. Очередное общее собрание проводится не реже одного раза в год, в срок до 1 июня года, следующего за отчётным.

Внеочередные собрания

7.5. Внеочередное собрание может быть созвано:

- по решению правления Товарищества;
- по инициативе председателя ТСН;
- по требованию не менее **1/5 от общего числа членов Товарищества**.

7.6. Требование о созыве внеочередного собрания оформляется письменно и должно содержать:

- цель, повестку дня;
- предлагаемые проекты решений;
- список подписей членов, выступающих с инициативой.

7.7. Председатель обязан в течение 10 календарных дней с момента поступления такого требования принять решение о его созыве или предоставить мотивированный отказ. В случае отказа инициаторы вправе самостоятельно инициировать проведение собрания.

Уведомление и кворум

7.8. О проведении собрания члены Товарищества уведомляются не позднее чем за **10 календарных дней** до его даты. Уведомление осуществляется способом, позволяющим зафиксировать факт и дату направления (почта, электронная почта, вручение под подпись и пр.).

7.9. Общее собрание считается правомочным, если в нём приняли участие члены ТСН, обладающие в совокупности более чем 50% от общего количества голосов.

7.10. Решения общего собрания считаются принятыми, если за них проголосовало **более 50% от числа принявших участие** в голосовании.

7.11. Для принятия решений по вопросам, отнесённым к исключительной компетенции, требуется квалифицированное большинство — не менее 2/3 от количества голосов, принявших участие в голосовании, если иное не предусмотрено законодательством.

7.12. Протокол собрания подписывается председательствующим и секретарём собрания. Подлинник протокола хранится в архиве ТСН не менее 6 лет.

8. ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЗНОСЫ

8.1. Финансовое обеспечение деятельности Товарищества осуществляется за счёт:

- членских и иных обязательных взносов членов ТСН;
- поступлений от аренды общего имущества;
- доходов от разрешённой хозяйственной деятельности;
- добровольных взносов и пожертвований;
- субсидий, грантов, иных источников, не запрещённых законодательством.

8.2. Все денежные средства Товарищества подлежат учёту на расчетном счёте. Использование средств допускается только в целях, предусмотренных настоящим Уставом, утверждённой сметой и решениями общего собрания.

8.3. Взносы членов ТСН делятся на:

- **ежемесячные эксплуатационные взносы** — на содержание и обслуживание общего имущества;
- **целевые взносы** — на финансирование капитального ремонта, оборудования, модернизации;
- **разовые взносы** — на покрытия непредвиденных расходов или дефицита бюджета по решению общего собрания.

8.4. Размер, порядок расчёта и сроки внесения взносов устанавливаются решением общего собрания членов ТСН. Взносы рассчитываются пропорционально доле (или площади) имущества члена Товарищества, если иное не установлено решением собрания.

8.5. Размеры обязательных взносов, установленные решением общего собрания, подлежат ежегодной индексации с 1 марта текущего года в пределах официального индекса потребительских цен (ИПЦ), опубликованного Росстатом за предыдущий календарный год.

Индексация осуществляется на основании решения правления, если ранее общее собрание утвердило порядок такой индексации.

Обо всех изменениях размеров обязательных взносов (в том числе по результатам индексации или новым решениям собрания) члены ТСН уведомляются не позднее чем за 30 календарных дней до даты вступления изменений в силу.

Уведомление осуществляется путём размещения информации на информационном стенде ТСН (при наличии), а также может быть направлено по электронной почте либо иным способом, определённым Правилами эксплуатации.

8.6. При просрочке внесения установленных взносов Товарищество вправе начислить неустойку в размере, установленном решением общего собрания членов ТСН.

На дату утверждения настоящего Устава применяется неустойка в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

При этом размер начисленной неустойки не может быть ниже суммы, рассчитанной исходя из ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

Неустойка начисляется автоматически и отражается в платёжных документах.

Товарищество вправе обратиться в суд за взысканием задолженности, неустойки и понесённых расходов.

Товарищество вправе заключать договоры с юридическими или коллекторскими организациями на представление интересов в суде и взыскание задолженности, в том числе с правом компенсации понесённых расходов за счёт должника.

8.7. Член ТСН не вправе самостоятельно уменьшать сумму установленных взносов, отклоняться от сроков оплаты, либо отказываться от участия в расходах под предлогом непроживания, отсутствия арендатора, несогласия с решением общего собрания.

8.8. Товарищество вправе формировать следующие целевые фонды:

- фонд текущих расходов;
- фонд капитального ремонта;
- резервный фонд;
- фонд развития.

Средства резервного фонда могут использоваться исключительно на цели, предусмотренные решением общего собрания, включая оплату юридических услуг, штрафов, государственных пошлин и расходов, вызванных экстренными ситуациями (аварии, предписания контролирующих органов).

8.9. Расходование средств из целевых фондов осуществляется по решению общего собрания либо, в пределах утверждённой сметы, по распоряжению председателя ТСН.

9. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, если она:

- направлена на достижение целей, указанных в Уставе;
- не противоречит законодательству Российской Федерации;
- не нарушает прав и законных интересов членов ТСН;
- одобрена общим собранием членов Товарищества в установленном порядке.

9.2. Допустимые направления хозяйственной деятельности включают:

- сдачу в аренду общего имущества или его частей (в том числе рекламные поверхности, помещения, площадки);
- оказание услуг (например, размещение зарядных станций, автомоек, сервисов);
- выполнение работ по договорам с третьими лицами;
- иные формы деятельности, предусмотренные решениями общего собрания и не противоречащие Уставу.

9.3. Все доходы от хозяйственной деятельности подлежат зачислению на расчётный счёт ТСН и могут использоваться исключительно:

- на содержание, эксплуатацию, ремонт общего имущества;
- на покрытие дефицита бюджета;
- на формирование резервных и целевых фондов;
- на развитие инфраструктуры и модернизацию объекта.

9.4. Расходование полученных доходов осуществляется на основании сметы, утверждённой общим собранием, либо по решению председателя — в пределах утверждённых лимитов.

9.5. Товарищество вправе передавать ведение бухгалтерского и налогового учёта, подготовку отчётности, а также выполнение иных сопутствующих функций:

- индивидуальным предпринимателям (ИП);
- физическим лицам, зарегистрированным в качестве плательщиков налога на профессиональный доход (**самозанятые**);

- юридическим лицам, в том числе аутсорсинговым организациям;
- иным лицам на основании **гражданско-правового договора**.

Такие договоры допускаются при условии соблюдения действующего законодательства и отсутствия признаков трудовых отношений. Самозанятые не могут исполнять функции, отнесённые к исключительной компетенции исполнительного органа ТСН или связанные с подписанием официальной отчётности от имени Товарищества.

Решение о привлечении таких лиц, а также об утверждении условий договора и размера вознаграждения, принимается **правлением ТСН** в пределах его компетенции.

9.6. Правление ТСН обязано обеспечивать открытость и доступность информации о договорах, заключаемых от имени Товарищества.

Сведения о заключённых договорах аренды общего имущества, договорах на охрану, обслуживание, уборку, вывоз отходов, техническое сопровождение и другие обязательства размещаются:

- на информационном стенде в помещениях ТСН (при наличии);
- или доводятся до сведения членов ТСН по запросу.

По решению общего собрания может быть определён **периодичность обновления информации**, а также иные способы её распространения (включая электронную почту или сайт).

9.7. Деятельность по сдаче в аренду, размещению оборудования или иной хозяйственной активности оформляется **отдельными договорами**, заключаемыми от имени Товарищества. Председатель вправе заключать такие договоры в пределах полномочий, утверждённых решением собрания.

9.8. Ежегодно председатель обязан отчитываться перед общим собранием о:

- доходах, полученных от хозяйственности;
- понесённых расходах и их целевом использовании;
- состоянии заключённых договоров аренды и иных обязательств.

9.9. Объекты общего имущества Товарищества не подлежат передаче, продаже, дарению, отчуждению, приватизации или любому иному переходу прав в пользу третьих лиц без прямого решения общего собрания членов, оформленного протоколом и зарегистрированного в установленном порядке.

10. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА И ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМ

10.1. К общему имуществу Товарищества относятся помещения и иные объекты, находящиеся в общей долевой собственности членов ТСН, включая, но не ограничиваясь:

- подъездные пути, проезды, лестничные клетки, зоны ожидания, санитарные помещения;
- технические помещения, антресоли, венткамеры, электрощитовые, помещения связи и иные инженерные зоны;
- система освещения, видеонаблюдения, противопожарной защиты, вентиляции;
- плоская крыша, террасы, наружные элементы здания, фасады, несущие конструкции;
- иные помещения, не являющиеся индивидуальной собственностью членов ТСН.

К общему имуществу также относится прилегающий земельный участок, кадастровый номер: YYYU, площадь: ZZZ м², находящийся в собственности членов ТСН на праве общей долевой собственности и используемый в интересах всех членов Товарищества.

10.2. Общее имущество предназначено для эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости. Члены ТСН вправе пользоваться им **в пределах, не мешающих другим собственникам** и не нарушающих требования пожарной безопасности, санитарных норм и установленных правил.

10.3. Размещение личных вещей, строительных материалов, автозапчастей, предметов, не входящих в перечень допустимых, в общем имуществе (в том числе на машино-местах) **запрещается**, если иное не установлено правилами эксплуатации или решением общего собрания.

10.4. Размещение в местах общего пользования (МОП) металлических подвесных шкафов (МПШ), антресолей, шин, велосипедов, самокатов, колясок и других предметов допускается **только при наличии письменного разрешения**, выданного в порядке, установленном Правилами эксплуатации.

Такое размещение возможно при соблюдении требований **Регламента компенсаций за размещение в МОПах и иные отклонения**, утверждённого как приложение к Правилам эксплуатации, включая уплату компенсационного платежа, размер которого определяется общим собранием членов ТСН и рассчитывается в процентах от действующего тарифа на содержание одного м/м.

Несанкционированное размещение признаётся нарушением Устава, влечёт начисление компенсации, направление письменного предупреждения, демонтаж имущества, а также возможность обращения в контролирующие органы.

10.5. Все пользователи общего имущества, включая арендаторов, посетителей и иные лица, обязаны соблюдать:

- правила эксплуатации паркинга и объекта;
- противопожарный режим;
- санитарные, архитектурные, технические ограничения;
- решения общего собрания, правления, председателя ТСН.

10.6. Ущерб, причинённый общему имуществу, подлежит возмещению лицом, допустившим нарушение, в полном объёме. При невозможности установить конкретное лицо, возмещение распределяется по решению общего собрания.

10.7. Решение о сдаче в аренду общего имущества принимается **только общим собранием членов ТСН**, за исключением случаев, когда право сдачи предоставлено председателю или правлению решением собрания.

10.8. Условия пользования общим имуществом, перечень допустимых и запрещённых действий, компенсационные выплаты и санкции закрепляются в **Правилах эксплуатации**, утверждаемых общим собранием.

10.9. За размещение в местах общего пользования шин, металлических шкафов (МПШ), антресолей и других предметов, влияющих на доступность или безопасность общего имущества, член ТСН обязан уплачивать **компенсационный платёж**. Размер и порядок его расчёта устанавливаются решением общего собрания и указываются в **Регламенте компенсаций за размещение в МОПах и иные отклонения**, являющемся приложением к Правилам эксплуатации. Неуплата компенсационного платежа приравнивается к нарушению Устава и влечёт начисление штрафа и/или демонтаж имущества.

10.10. Установка и использование электрозарядных станций (ЭЗС) на м/м или в местах общего пользования допускается только при наличии письменного согласования с ТСН, с соблюдением требований, установленных Правилами эксплуатации и **Регламентом по установке и эксплуатации электрозарядных станций (ЭЗС)**.

Все ЭЗС подлежат обязательной регистрации в реестре, который ведётся правлением ТСН. Подключение к системе электроснабжения осуществляется с учётом технических ограничений по мощности, допустимой нагрузке и требованиям электробезопасности.

Несанкционированная установка или эксплуатация ЭЗС признаётся нарушением Устава, влечёт начисление компенсационного платежа и отключение оборудования. Товарищество вправе потребовать демонтаж, компенсацию ущерба и понесённых расходов.

10.11. Общее имущество ТСН может быть передано в аренду третьим лицам для целей, не нарушающих права и законные интересы членов Товарищества, **в порядке, установленном Правилами эксплуатации, включая Регламент аренды общего имущества.**

Передача осуществляется на основании письменного договора, оформленного от имени ТСН и утверждённого правлением или общим собранием — в зависимости от компетенции, установленной настоящим Уставом.

Использование помещений, кровли, террас или иных частей общего имущества без заключения договора или без соблюдения условий Регламента считается нарушением настоящего Устава и влечёт применение мер ответственности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ИНЫХ ЛИЦ

11.1. Члены Товарищества несут ответственность за нарушение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом, решениями общего собрания, правления, председателя, а также утверждёнными правилами эксплуатации.

11.2. Убытки, причинённые Товариществу действиями (или бездействием) члена ТСН, арендатора, представителя или иного привлечённого лица, подлежат полному возмещению в установленном порядке.

11.3. В случаях, когда действия нарушителя привели к:

- вызову государственных или контрольных органов;
- наложению штрафов или предписаний;
- ограничению доступа или использования общего имущества;
- порче, повреждению имущества ТСН;

Товарищество вправе:

- взыскать убытки в добровольном порядке;
- выставить компенсационный платёж;
- обратиться в суд за возмещением ущерба;
- применить иные меры, предусмотренные Уставом и внутренними документами.

11.4. Члены ТСН несут ответственность за соблюдение настоящего Устава, Правил эксплуатации, решений общего собрания и иных внутренних документов Товарищества не только лично, но и со стороны:

- арендаторов, использующих принадлежащее им имущество;
- лиц, допущенных по их поручению или с их ведома;
- подрядчиков и иных представителей.

Все такие лица обязаны соблюдать требования Устава, Правил эксплуатации и иных нормативных актов ТСН.

В случае нарушения правил такими лицами ответственность за последствия, в том числе возмещение убытков, штрафов и компенсаций, несёт соответствующий член ТСН.

Порядок допуска арендаторов и иных пользователей, а также форма заявления, устанавливаются **в регламенте, утвержденном Правлением ТСН** или общим собранием.

11.5. Председатель вправе выносить письменное предупреждение нарушителю, требовать устранения нарушения в установленный срок, а при повторных нарушениях — инициировать начисление компенсаций, демонтаж, обращение в контролирующие органы.

11.6. Решения о начислении компенсационных платежей, демонтаже конструкций, ограничении доступа к ресурсам ТСН (при систематических нарушениях) принимаются:

- председателем ТСН — при наличии утверждённого регламента;
- либо общим собранием — в случае отсутствия регламента или спора.

11.7. Привлечение к ответственности за нарушение Устава и внутренних актов ТСН не освобождает члена Товарищества от гражданской, административной или уголовной ответственности, если нарушение влечёт последствия, предусмотренные законом.

11.8. Все утверждённые Правила эксплуатации, а также **Приложения к ним**, утверждённые общим собранием членов ТСН, имеют **обязательную силу** и подлежат исполнению наравне с настоящим Уставом.

Нарушение требований Приложений к Правилам эксплуатации приравнивается к нарушению настоящего Устава и влечёт применение мер ответственности, установленных в разделе 11.

11.9. Подрядчики, привлекаемые ТСН, членами ТСН или арендаторами для выполнения любых работ на территории объекта, обязаны соблюдать настоящий Устав, Правила эксплуатации, а также иные действующие регламенты ТСН.

Запрещается передача работ и обязательств третьим лицам (субподряд) без предварительного согласования с ТСН.

Подрядчик несёт ответственность за нарушения, повлёкшие ущерб общему имуществу, нарушение норм эксплуатации, противопожарной и санитарной безопасности, а также за несоблюдение порядка допуска и фиксации.

Член ТСН, от имени которого действует подрядчик, несёт **солидарную ответственность** за его действия и обязуется возместить ТСН понесённые убытки, если иное не предусмотрено договором.

11.10. Нарушения настоящего Устава, Правил эксплуатации и иных обязательных нормативных актов ТСН подлежат **фиксации** уполномоченными представителями Товарищества.

Фиксация может осуществляться в любой из следующих форм:

- составление письменного акта о нарушении;
- фото- или видеосъёмка;
- запись в журнал нарушений, утверждённый правлением ТСН;
- свидетельские показания других членов ТСН;
- иные допустимые формы доказательств.

Такие материалы могут использоваться для направления предупреждения, начисления компенсационного платежа, взыскания ущерба, предъявления требований нарушителю, а также как доказательства при обращении в суд или государственные органы.

12. ДОКУМЕНТЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЕДЕНИЕ И ХРАНЕНИЕ РЕЕСТРОВ

12.1. Товарищество обязано обеспечивать надлежащее ведение, систематизацию, хранение и доступность документов, связанных с его деятельностью.

12.2. К обязательной документации ТСН относятся:

- устав и все зарегистрированные изменения к нему;
- протоколы общих собраний, заседаний правления, заключения ревизионной комиссии;
- реестр членов Товарищества и документы, подтверждающие членство;
- решения председателя, правления, распоряжения и приказы;
- бухгалтерская и налоговая отчётность;
- утверждённые сметы, финансовые отчёты, договоры, акты;
- техническая документация на общее имущество, акты приёмки, паспорта оборудования;
- переписка с госорганами и контролирующими инстанциями;
- иные документы, предусмотренные законодательством и внутренними актами ТСН.

12.3. Ответственность за ведение, актуальность и сохранность документации Товарищества несёт **председатель ТСН**.

12.4. Срок хранения документов составляет **не менее 6 лет**, если иное не установлено федеральным законом, нормативными актами или решением общего собрания.

12.5. Все предусмотренные настоящим Уставом и решениями общего собрания реестры (включая реестры членов ТСН, договоров, размещений, допусков, ЭЗС и нарушений) ведутся в письменной и/или электронной форме с обеспечением надёжного хранения и защиты от несанкционированного доступа.

Преднамеренное искажение сведений, сокрытие информации, нарушение порядка ведения реестров или отказ в обоснованном предоставлении информации членам ТСН признаются нарушением Устава и влекут ответственность, установленную настоящим Уставом и законодательством.

12.6. Документы Товарищества хранятся в бумажном и/или электронном виде у председателя ТСН либо в месте, определённом решением правления. Ответственность за ведение, актуальность и сохранность документации несёт председатель ТСН. По решению правления может быть организован цифровой архив с резервным копированием.

12.7. Члены Товарищества имеют право получать доступ к следующим документам:

- устав, изменения, внутренние положения;
- решения собраний, отчёты председателя, сметы, протоколы;
- бухгалтерские отчёты, договоры, сведения об арендных поступлениях;
- иные документы, затрагивающие их права и обязанности.

12.8. Предоставление документов осуществляется по письменному запросу члена ТСН в течение 10 рабочих дней, если запрос обоснован и не нарушает закон о защите персональных данных.

12.9. Условия и порядок копирования, сканирования, пересылки и оплаты (при необходимости) определяются положением о документообороте, утверждаемым правлением.

13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ И ПЕРЕИЗБРАНИЕ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ

13.1. Полномочия избранных органов управления Товарищества (председателя, членов правления, ревизионной комиссии) могут быть прекращены досрочно **только по решению общего собрания членов ТСН**.

13.2. Досрочное прекращение полномочий допускается исключительно по следующим основаниям:

- личное письменное заявление;
- грубое или систематическое нарушение Устава, неисполнение решений общего собрания;
- вступившее в законную силу решение суда, запрещающее занимать соответствующие должности;
- прекращение членства в ТСН (если членство обязательно для должности);
- отсутствие связи с Товариществом более 3 месяцев без уведомления;
- смерть, признание недееспособным, ограниченно дееспособным, безвестно отсутствующим либо ликвидация юридического лица.

13.3. Решение о досрочном прекращении полномочий принимается общим собранием квалифицированным большинством — не менее 2/3 от количества голосов, принявших участие в голосовании, если иное не предусмотрено законодательством.

13.4. До избрания нового состава соответствующего органа его функции могут временно исполняться в следующем порядке:

- **в случае досрочного прекращения полномочий председателя** — временное исполнение возлагается на лицо, уполномоченное **решением общего собрания либо правлением ТСН**. Такое лицо на основании протокола собрания или заседания правления вправе:
 - подписывать договоры, счета, акты;
 - распоряжаться средствами ТСН в пределах утверждённой сметы;
 - осуществлять платежи и банковское обслуживание;
 - представлять интересы ТСН в органах власти, судах и организациях;
 - выполнять иные функции председателя, не отнесённые к исключительной компетенции общего собрания.Срок временного исполнения не может превышать **90 календарных дней**, если иное не предусмотрено решением собрания.
- **при отсутствии правления** или его кворума — председатель ТСН исполняет текущие полномочия в пределах утверждённой сметы до переизбрания состава;
- **при отсутствии ревизионной комиссии** — временная проверочная комиссия формируется по решению общего собрания.

13.5. Новый состав органов избирается на ближайшем общем или внеочередном собрании. Может быть проведено отдельное собрание исключительно с повесткой «о выборах».

13.6. Лицо, в отношении которого рассматривается вопрос о прекращении полномочий, вправе:

- присутствовать на собрании;
- представлять пояснения и возражения;
- направлять письменное мнение, подлежащее оглашению при голосовании;
- не участвовать в голосовании по своему вопросу.

13.7. Решение о прекращении полномочий вступает в силу с даты его принятия собранием, если в решении не указан иной срок.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, а также Федеральным законом от 24.07.2023 № 338-ФЗ.

14.2. Решение о реорганизации (слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании) или ликвидации Товарищества может быть принято только общим собранием членов ТСН, квалифицированным большинством — не менее 2/3 от количества голосов, принявших участие в голосовании, если иное не предусмотрено законодательством.

14.3. Реорганизация ТСН допускается при условии соблюдения прав всех его членов, сохранения прав на общее имущество и действующих договоров.

14.4. При ликвидации ТСН общее собрание:

- назначает ликвидационную комиссию в составе не менее трёх человек,
- определяет порядок и сроки ликвидации,
- утверждает порядок уведомления кредиторов и органов государственной власти.

В состав ликвидационной комиссии могут входить только члены ТСН, не являющиеся одновременно действующими членами правления, не аффилированные с подрядчиками ТСН, не находящиеся в трудовых, договорных или иных зависимых отношениях с Товариществом и его поставщиками.

При возможности в состав ликвидационной комиссии включаются члены ТСН, ранее не занимавшие выборные должности в Товариществе.

Целью комиссии является защита интересов всех собственников, контроль за реализацией имущества, завершением обязательств и передачей документации.

14.5. Ликвидационная комиссия получает полномочия по управлению ТСН с момента назначения и до завершения ликвидации. Комиссия:

- осуществляет инвентаризацию имущества;
- закрывает банковские счета;
- уведомляет налоговые и иные органы;
- погашает задолженности;
- реализует имущество (если требуется);
- формирует ликвидационный баланс;
- обеспечивает государственную регистрацию прекращения деятельности ТСН.

14.6. Остаток имущества, оставшийся после удовлетворения всех требований кредиторов и исполнения обязательств, **передаётся членам ТСН пропорционально их долям** в праве общей собственности, если иное не предусмотрено решением собрания.

14.7. Документы Товарищества, подлежащие хранению в соответствии с законодательством (бухгалтерские, юридические, технические), передаются на хранение в архив, определённый ликвидационной комиссией.

15. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

15.2. Все решения органов управления Товарищества, принятые до вступления в силу настоящего Устава, сохраняют свою юридическую силу, если они не противоречат положениям данного Устава и действующему законодательству.

15.3. Полномочия действующего председателя, членов правления и ревизионной комиссии сохраняются до истечения срока, на который они были избраны, или до их досрочного прекращения в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

15.4. Все ранее утверждённые внутренние положения, регламенты, правила и иные акты ТСН действуют до их отмены или замены в соответствии с настоящим Уставом.

15.5. В случае выявления несоответствия положений ранее действующих документов новым нормам Устава, применяется настоящий Устав.

15.6. Все члены ТСН считаются ознакомленными с настоящим Уставом с момента его утверждения общим собранием. Ответственность за соблюдение Устава несут все члены Товарищества и лица, действующие на территории объекта, находящегося под управлением ТСН.