

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1197847181036 в новой редакции  
представлен при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 17.04.2025 за ГРН 2257804819919



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эл

Сертификат: 63EAE0489E208936BA2BF3193712EE7E  
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО  
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ  
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ  
Действителен: с 30.01.2024 по 24.04.2025

**«УТВЕРЖДЁН»**

Решением годового общего собрания членов ТСН «Роял Парк»  
в форме очно-заочного голосования в период  
с «06» ноября 2024 года - «30» декабря 2024 года  
(Протокол № 1/2025 от «09» января 2025 г.)

# УСТАВ

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### «Роял Парк»

### (новая редакция)

г. Санкт-Петербург  
2024 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости, объединяющее собственников нежилых помещений в зданиях, расположенных по адресам:

- г. Санкт-Петербург, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 1 (адрес в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС): г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1 (административно-территориальное деление));

- г. Санкт-Петербург, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 2, (адрес в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС): г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 (административно-территориальное деление)),

именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением граждан (физических лиц) и юридических лиц - собственников недвижимого имущества (нежилых помещений: помещений, машино-мест).

Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

Товарищество является некоммерческой организацией.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

- **Товарищество собственников недвижимости «Роял Парк»;**

- **ТСН «Роял Парк».**

Место нахождения Товарищества: 197110, Санкт-Петербург, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 2, помещение 200Н (адрес в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС): г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, помещение 200Н (административно-территориальное деление)).

1.3. В управлении Товарищества находятся здания по адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1;

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2

(именуемые в дальнейшем «здания»).

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников **нежилых помещений, расположенных в зданиях**, созданное в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в зданиях, в том числе, обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в зданиях, обеспечения коммунальными услугами собственников нежилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в зданиях;

- реализации собственниками нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в зданиях.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление зданиями;

- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе, капитальному, реконструкции помещений в здании, строительству зданий и сооружений;

- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников нежилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в зданиях;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в зданиях обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в зданиях в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению прилегающей территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в зданиях при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в зданиях или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе, под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего Устава;
- представление законных интересов собственников помещения в зданиях, в том числе, в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

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

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

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией. В своей деятельности Товарищество руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, настоящим Уставом, локальными актами и распорядительными документами Товарищества.

3.2. Товарищество создано без ограничения срока действия.

3.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, может иметь бланки и иные средства отличия, зарегистрированные в установленном законом порядке.

3.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.

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

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

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами зданий, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в зданиях, не являющихся членами Товарищества.

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 зданиях.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в зданиях, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в зданиях на основании решения общего собрания собственников помещений, 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 помещений в зданиях.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания зданий, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников нежилых помещений в зданиях.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в зданиях (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член Товарищества на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в зданиях.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в зданиях для членов Товарищества-собственников нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного (по аналогии) законодательства Российской Федерации.

4.10. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

4.11. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений.

## **5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- платежей собственников нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в зданиях и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
- прочих поступлений, в том числе добровольных взносов, процентов по депозитам.

5.2. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами зданий.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.5. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, осуществляется Правлением Товарищества на основании утвержденной Сметы доходов и расходов (финансового плана), составленной в соответствии с Годовым планом содержания и ремонта общего имущества.

## **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:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в зданиях;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в зданиях;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в зданиях.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

6.4. Товарищество вправе заниматься любыми иными видами деятельности, не запрещенными законом, с учетом того, что Товарищество является некоммерческой организацией.

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

## **7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договоры управления зданиями, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в зданиях, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в зданиях и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в зданиях, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию зданий, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели;

7.1.3. выполнять работы для собственников, пользователей помещений в зданиях, и предоставлять им услуги;

7.1.4. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7.1.5. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.6. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в зданиях, Товарищество собственников недвижимости вправе:

7.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в зданиях;

7.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в зданиях;

7.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в зданиях земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

7.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в зданиях застройку прилегающих к таким зданиям выделенных земельных участков;

7.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений в зданиях своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. Товарищество собственников недвижимости может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в зданиях обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.5. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава Товарищества;

8.1.2. осуществлять управление зданиями в порядке, установленном действующим законодательством;

8.1.3. выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

8.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в зданиях;

8.1.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в зданиях обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в зданиях в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

8.1.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в зданиях при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8.1.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в зданиях или препятствующих этому;

8.1.7. в случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в зданиях, связанные с управлением общим имуществом в данных зданиях, в том числе, в отношениях с третьими лицами;

8.1.8. ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год;

8.1.9. вести реестр членов Товарищества, реестр собственников помещений зданий;

8.1.10. на основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в зданиях, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества зданий, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в зданиях, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом;

8.1.11. предоставлять собственникам, пользователям помещений в зданиях коммунальные и иные услуги, связанные с управлением зданиями, надлежащего качества;

8.1.12. выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

9.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат нежилые помещения в зданиях и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

9.2. 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.

9.3. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в здании;

9.4. Реестр членов Товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в зданиях.

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

10.1. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в зданиях имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в зданиях имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в зданиях имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- реестр собственников помещений зданий;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения Ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе, бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в зданиях по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в зданиях в форме заочного голосования;

- техническая документация на здания и иные связанные с управлением данными зданиями документы;

- иные предусмотренные действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

11.1.2. соблюдать правила пользования помещениями, правила содержания общего имущества в зданиях;

11.1.3. вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в зданиях, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества;

11.1.4. нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения в этом здании пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в зданиях не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в зданиях;

11.1.5. содержать находящееся в его собственности нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

11.1.6. использовать общее имущество в зданиях только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

11.1.7. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в зданиях;

11.1.8. обеспечивать беспрепятственный доступ уполномоченных лиц Товарищества и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций к общему имуществу (инженерным сетям и коммуникациям), находящемуся в его помещении, в случае необходимости проверки работоспособности такого имущества (плановые осмотры) или его ремонта;

11.1.9. устранять за свой счет ущерб, нанесенный им общему имуществу собственников помещений в зданиях;

11.1.10. использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

11.1.11. нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений;

11.1.12. при отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- о страховании общего имущества в здании;
- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании

соответствующих решений общих собраний собственников помещений в зданиях, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.5 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении;

11.1.14. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

## **13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно.

Порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются Уставом и действующим законодательством РФ.

Помимо годового (очередного) общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе:

- 1) Правления Товарищества;
- 2) Ревизионной комиссии Товарищества;
- 3) членов Товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом/лицами, по инициативе которых созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) 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. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества определяется на основании принципа: 1 (один) квадратный метр помещения в собственности равен 1 (одному) голосу. Общее количество голосов равно сумме площадей помещений членов ТСН на дату проведения собрания.

13.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.5. Общее собрание ведет Председатель Правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. В случае проведения внеочередных общих собраний, общее собрание ведет инициатор (один из инициаторов) такого собрания.

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

13.6. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.7. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующих зданиях, в которых создано Товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.8. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.8.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

13.8.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.8.3. принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в зданиях;

13.8.4. принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в зданиях ли третьим лицам;

13.8.5. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.8.6. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.8.7. избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.8.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в зданиях, отчета о выполнении такого плана;

13.8.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), штатного расписания;

13.8.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

13.8.11. утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества, по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.8.12. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

13.8.14. передача функций управления управляющей организации;

13.8.15. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

13.8.16. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в зданиях, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.8.17. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе, Председателя Правления Товарищества.

13.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

13.10. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 13.8.2, 13.8.5, 13.8.6 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов Товарищества и/или их представителей.

13.11. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем их совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, предусмотренного пунктом 13.4. настоящего Устава, в дальнейшем решения общего собрания 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, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

13.12. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в форме очно-заочного голосования.

13.13. Определить местом хранения документов по проводимым общим собраниям членов Товарищества и иных документов, касающихся деятельности ТСН «Роял Парк», - помещение Товарищества.

#### **14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников недвижимости осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников недвижимости вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости.

14.2. Правление Товарищества собственников недвижимости в составе 7 (семи) лиц избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года.

14.3. На первом заседании Правления, организуемом не позднее 10 дней после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором был избран новый состав Правления, Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.

14.4. Членом Правления Товарищества собственников недвижимости 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 Товарищества. Член Правления Товарищества собственников недвижимости не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору в иной должности, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

14.5. Правление Товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.6. Заседания Правления Товарищества собственников недвижимости созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Для ведения протокола заседания Председателем Правления назначается секретарь заседания Правления.

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

14.8. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем и секретарем заседания Правления Товарищества.

14.9. Члены Товарищества имеют право свободно посещать заседания Правления Товарищества.

14.10. Прекращение полномочий членов Правления происходит:

- 1) при истечении срока полномочий Правления и избрании собранием нового состава Правления;
- 2) при досрочном прекращении полномочий Правления по решению общего собрания членов Товарищества;
- 3) по собственному желанию члена Правления;

В случае прекращения полномочий члена Правления по собственному желанию, он обязан незамедлительно уведомить об этом Товарищество в письменной форме. Полномочия считаются прекращенными с даты уведомления Товарищества.

## **15. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА:**

15.1. обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

15.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

15.3 составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

15.4. управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

15.5. наем работников для обслуживания зданий и увольнение их;

15.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в зданиях;

15.7. ведение реестров членов Товарищества и реестра собственников, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

15.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

15.9. передача документации Товарищества (в том числе: реестров членов ТСН/собственников помещений, договоров с контрагентами, документов по проведенным собраниям, всей имеющейся технической документации на здания, проектно-исполнительной документации от застройщика, и иных документов/планов/схем/чертежей, разработанных при проектировании и строительстве зданий и их элементов) в случае истечения полномочий вновь избранному составу Правления в течение 10 рабочих дней с даты опубликования соответствующего решения членов Товарищества об избрании такого состава Правления;

15.10. выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников недвижимости обязанностей.

## **16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

16.1. Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости избирается Правлением Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года, но не более срока действия полномочий Правления.

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

16.3. 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 Правления Товарищества или общего собрания 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 зданиях, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

16.4. Председатель несет личную ответственность за документооборот и делопроизводство Товарищества, наличие и сохранность технической или иной документации на здания.

16.5. Решения общего собрания собственников по делегированию полномочий Председателю Правления Товарищества (на представление интересов собственников помещений в зданиях по оформлению аренды/получению разрешения на использование земельных участков, с правом подписания соответствующих документов и правом заключения соответствующих договоров от имени указанных собственников; на представление интересов собственников помещений во всех судах судебной системы РФ, интересов в государственных и муниципальных учреждениях; на заключение соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями) являются для него обязательными к исполнению.

16.6. Полномочия Председателя Правления прекращаются:

- 1) в случае досрочного прекращения полномочий по решению Правления;
- 2) в случае окончания срока полномочий и избрания Правлением нового Председателя Правления;
- 3) по собственному желанию.

## **17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ**

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общим собранием членов Товарищества избирается Ревизионная комиссия Товарищества в составе 3 (трех) лиц сроком на 2 (два) года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества и их родственники.

17.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

17.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

17.3.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

17.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

17.3.3. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

17.3.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.4. Председатель Ревизионной комиссии Товарищества:

- организует и проводит заседания Ревизионной комиссии Товарищества;
- организует ведение и хранение протоколов заседаний Ревизионной комиссии Товарищества.

17.5 Прекращение полномочий членов Ревизионной комиссии Товарищества происходит:

1) при досрочном прекращении полномочий отдельного члена Ревизионной комиссии или всего состава Ревизионной комиссии по решению общего собрания членов Товарищества;

2) при истечении срока полномочий членов Ревизионной комиссии и избрании общим собранием членов Товарищества нового состава Ревизионной комиссии;

3) по собственному желанию.

В случае прекращения полномочий члена Ревизионной комиссии по собственному желанию, он обязан незамедлительно уведомить об этом Товарищество в письменной форме. Полномочия считаются прекращенными с даты уведомления Товарищества.

## **18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе, по решению общего собрания членов Товарищества.

18.3. Общее собрание собственников помещений в зданиях 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 зданиях.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

## **19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

19.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

19.2. Поправки и изменения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить законодательству Российской Федерации.