

**«УТВЕРЖДЁН»**  
Общим собранием учредителей ТСН «ПЕГАС»  
(Протокол № 1 Общего собрания учредителей  
от «20» ноября 2014 г.)

# **У С Т А В**

**Товарищества собственников недвижимости  
«Пегас»**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Товарищество собственников недвижимости «Пегас» (далее – Товарищество), является некоммерческой организацией – добровольным объединением собственников недвижимого имущества (административных и вспомогательных помещений, гаражных боксов, а также помещений различного назначения, далее именуемых - «комплекс недвижимости»), расположенных по адресу: 129343, г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корпус 1.

**1.2.** Деятельность Товарищества осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и внутренними локальными актами Товарищества.

**1.3.** Полное фирменное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников недвижимости «Пегас».**

Сокращенное фирменное наименование Товарищества на русском языке: **ТСН «Пегас».**

**1.4.** Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, 129343, город Москва, проезд Серебрякова, дом 2, корпус 1.

**1.5.** Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

**1.6.** Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием на русском языке, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

**1.7.** Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству РФ и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы членов Товарищества в государственных органах и органах местного самоуправления.

**1.8.** Товарищество отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**2.1.** Товарищество создано для управления, обслуживания, эксплуатации и ремонта комплекса недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корп. 1.

**2.2.** Предметом деятельности Товарищества являются:

- управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт комплекса недвижимости;
- строительство, обустройство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- представление интересов членов Товарищества во взаимоотношениях с обслуживающими и ресурсно-снабжающими организациями;
- защита и представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управлениях, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования комплексом недвижимости, местами общего пользования и прилегающей территорией;
- исполнение роли заказчика на работы по строительству, эксплуатации, ремонту, перестройке и реконструкции общего имущества собственников в комплексе недвижимости и прилегающей территории;
- заключение договоров с физическими и юридическими лицами, в том числе иностранными, в соответствии с целями своей деятельности;
- проведение мероприятий по благоустройству территории Товарищества;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Законами РФ и Уставом, с целью получения дополнительных доходов, которые будут в полном объеме направляться на содержание и улучшение общего имущества членов Товарищества (комплекса имущества).

## 3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

**3.1.** Товарищество имеет право:

- выступать заказчиком на работы и услуги по строительству, содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества собственников в комплексе недвижимости,



заключать договоры с предприятиями, организациями, а также физическими лицами, производить оплату этих услуг;

- организовать собственные службы по охране, уборке, благоустройству комплекса недвижимости и прилегающей территории, эксплуатации и ремонту имущества, входящего в состав комплекса недвижимости;

- устанавливать размеры платежей, включая необходимые расходы на текущий и капитальный ремонт имущества, реконструкцию, эксплуатацию, благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с законодательными актами Российской Федерации;

- начислять пени за несвоевременную уплату членских, дополнительных и целевых взносов;

- иметь в собственности помещения и другое имущество на своем балансе;

- участвовать в некоммерческих организациях;

- осуществлять деятельность исключительно в соответствии с целями Товарищества;

- оказывать платные услуги членам Товарищества и другим лицам;

- осуществлять иную не запрещенную Законодательством и Уставом деятельность, соответствующую целям Товарищества.

3.2. По решению Правления Товарищества и с согласия Общего собрания членов Товарищества, в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов его членов Товарищество может:

- передавать на договорных началах материалы и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставившим услуги;

- передавать, и сдавать в аренду коммерческим, некоммерческим организациям и гражданам помещения и имущество Товарищества, находящегося на земельном участке Товарищества;

- предъявлять иски к собственникам помещений, гаражных боксов и участков в пределах территории Товарищества при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных Общим собранием членов Товарищества, требовать полного возмещения причиненных убытков из-за невыполнения его членами и собственниками, находящимися на территории комплекса недвижимости обязательств по уплате вступительных, членских взносов и иных взносов в порядке, установленном действующим законодательством;

- выступать в защиту законных интересов Товарищества в Арбитражных, Третейских судах и судах общей юрисдикции.

3.3. По инициативе Правления Товарищества и с согласия Общего собрания собственников недвижимости в комплексе недвижимости, в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов его членов Товарищество может:

- производить реконструкцию и перепланировку объектов общего имущества собственников в соответствии с градостроительными нормами и правилами и оформлением соответствующей документации в установленном законодательством порядке;

- получать дополнительно имущество в собственность или аренду, а также вести застройку на прилегающем земельном участке с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

## 4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество может иметь в собственности здания, сооружения, транспортные средства, оборудование, инвентарь, денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги и любое иное имущество, не изъятое из гражданского оборота. Товарищество вправе иметь в собственности, либо на правах аренды земельные участки. В собственности Товарищества могут также находиться денежные средства, другое имущество и иные объекты прав, переданные физическими и юридическими лицами в форме дара, пожертвования или другими способами в соответствии с законодательством. Товарищество вправе привлекать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, дополнительные финансовые, в том числе валютные ресурсы, пожертвования и целевые взносы юридических и физических лиц, в том числе и иностранных.

4.2. Основным источником формирования имущества и финансирования уставной деятельности являются имущественные взносы членов Товарищества.



4.3. Денежные средства в Товариществе формируются за счет:

- вступительных, членских, дополнительных и целевых взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, а также взносов собственников недвижимого имущества в комплексе недвижимости, не являющихся членами Товарищества, по возмещению расходов Товарищества по предоставлению коммунальных и других услуг, на содержание и текущий ремонт общего имущества;
- доходов от размещения его собственных средств в банках и ценных бумагах;
- других, не запрещенных законодательством, поступлений.

4.4. Частной собственностью члена Товарищества являются помещения, гаражные боксы и участки в пределах территории Товарищества, полученные или приобретенные в собственность на основании договоров купли-продажи, дарения, мены или иной сделки об отчуждении этого имущества, а также полученные в наследство.

4.5. Имуществом Товарищества являются денежные средства, поступающие от его членов, а так же иное имущество, созданное в соответствии с целями и предметом деятельности Товарищества

4.6. По решению Общего собрания членов Товарищества имущество Товарищества может быть передано в пользование третьим лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов других собственников.

4.7. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, гаражных боксов и участков в пределах территории Товарищества либо отказ от пользования имуществом Товарищества не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию имущества Товарищества и уплаты членских, дополнительных и целевых взносов.

4.8. Проезд и проход на территорию комплекса недвижимости осуществляется на основании документа о членстве либо иного документа, утвержденного Правлением Товарищества, выданного собственнику (арендатору) имущества на основании свидетельства о собственности (договора аренды) или иного правоустанавливающего документа.

## 5. ВЗНОСЫ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Общим собранием членов Товарищества устанавливаются следующие виды взносов: вступительный, членский (эксплуатационный), дополнительный и целевой, а также устанавливаются размеры платежей для собственников имущества (эксплуатационный взнос), не являющихся членами Товарищества, на возмещение расходов Товарищества по содержанию и текущему ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных и иных услуг. Размеры и порядок внесения всех видов взносов (за исключением вступительного) определяются соответствующей сметой расходов, утверждаемой общим собранием членов Товарищества. Все собственники имущества, в т.ч. не являющиеся членами Товарищества, обязаны оплачивать все виды взносов, определенных сметой расходов Товарищества. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, не оплачивают вступительный взнос.

5.2. Вступительный взнос – денежные средства, вносимые членами Товарищества на организационные расходы, связанные со вступлением в Товарищество либо на его создание.

5.3. Членский взнос – денежные средства, ежемесячно вносимые членами Товарищества в счёт оплаты расходов Товарищества по управлению и содержанию комплекса имущества, в т.ч., но не исключительно: оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, эксплуатационных расходов по обслуживанию имущества Товарищества, текущего ремонта имущества, оплату коммунальных услуг, услуг охраны и видеонаблюдения, организационных расходов, уборку территории и мест общего пользования, страховых взносов, налогов и прочих расходов, напрямую связанных с деятельностью Товарищества.

5.4. Дополнительный взнос – это денежный взнос члена Товарищества, необходимый для покрытия дополнительных расходов Товарищества, возникших в связи с превышением расходов Товарищества сверх ранее утверждённой сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества (в т.ч., но не исключительно: из-за повышения тарифов).

5.5. Целевой взнос – денежные средства, вносимые членами Товарищества на приобретение, создание, восстановление, капитальный ремонт, модернизацию и реконструкцию объектов общего пользования и имущества Товарищества. Целевые взносы образуют целевые фонды, формируемые по решению Общего собрания членов Товарищества.



5.6. Размеры вступительного, членского, целевого и дополнительного взносов определяются пропорционально площади недвижимости, находящейся в собственности члена Товарищества.

5.7. Члены Товарищества, а также собственники имущества, не являющиеся членами Товарищества, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату в виде членского, целевого или дополнительного взносов (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в размере 0,05 %, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. В случае отказа члена Товарищества в погашении задолженности, она взыскивается в судебном порядке.

## 6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членами Товарищества могут быть физические лица, дееспособные граждане, достигшие возраста 18 лет и юридические лица, имеющие на правах собственности помещения, гаражные боксы, другие помещения, расположенные по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корп. 1, в пределах территории Товарищества, признающие устав, внутренние локальные акты и решения органов управления Товарищества, участвующие в уставной деятельности Товарищества, соблюдающие порядок членства в Товариществе и своевременно уплачивающие вступительные, членские (эксплуатационные), целевые и дополнительные взносы.

6.2. В случае смерти, признания умершим или безвестно отсутствующим в установленном законом порядке, а также полной или частичной утраты дееспособности члена Товарищества – физического лица, реорганизации члена Товарищества – юридического лица, наследник умершего или лицо, назначенное органом опеки и попечительства для управления его имуществом, правопреемник юридического лица, получает права членов Товарищества после оформления всех соответствующих документов и перехода права собственности на имущество без согласия других членов Товарищества и его исполнительных органов.

6.3. Лица, желающие вступить в члены Товарищества, подают Председателю Правления Товарищества заявление в письменной форме о приеме в члены Товарищества. В заявлении указываются паспортные данные (для юридических лиц – регистрационные данные), место регистрации, фактическое место проживания (нахождения), телефон для связи, адреса электронной почты (при его наличии). Заявитель письменно обязуется соблюдать Устав и внутренние положения Товарищества, выполнять решения органов управления Товарищества и принимать на себя обязанности и ответственность члена Товарищества.

Также к заявлению прилагаются копии правоустанавливающих документов на недвижимое имущество различного назначения в пределах территории Товарищества.

6.4. Органы управления Товарищества не вправе отказать собственнику любой недвижимости (административных, офисных, вспомогательных и иных помещений, гаражных боксов и т.п.), расположенной по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д.2, корп. 1 и входящей в комплекс имущества Товарищества, в приеме в его члены. Вступающий признается членом Товарищества с момента уплаты им вступительного взноса в размере, установленном Общим собранием Товарищества.

6.5. В течение пяти рабочих дней после полной оплаты вступительного взноса члену Товарищества выдается документ о членстве установленного Правлением Товарищества образца.

6.6. Членство в Товариществе прекращается в случае добровольного выхода, исключения, а также в случае смерти, признания умершим или безвестно отсутствующим члена – физического лица, а также ликвидации члена – юридического лица в установленном законом порядке и/или прекращения права собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корп. 1.

6.7. В случае принятия решения о добровольном выходе из Товарищества член Товарищества подает Председателю Правления письменное заявление о выходе из Товарищества. Членство в Товариществе прекращается с момента погашения задолженности по оплате всех видов взносов, а также пени и штрафов, возложенных на члена Товарищества в установленном порядке. Выход из Товарищества не освобождает собственника недвижимости в комплексе имущества Товарищества от уплаты всех видов взносов, утвержденных Общим собранием членов Товарищества.

6.8. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества решением Общего собрания членов Товарищества в следующих случаях:

- предоставление Товариществу заведомо недостоверной информации при подаче заявления на вступление в члены Товарищества (п.6.3. Устава);



- систематическое (более трёх раз подряд) невыполнение обязательства по внесению членских, целевых и/или дополнительных взносов и платежей;
- неоднократное (более двух раз) или грубое нарушение Устава и внутренних положений Товарищества, умышленное невыполнение решений Общего собрания членов Товарищества или Правления Товарищества;
- нанесение своими действиями вреда имуществу Товарищества или имуществу общего пользования;
- отчуждение права собственности имущество (продажа, дарение и прочее).

**6.9.** Решение Общего собрания членов Товарищества об исключении из Товарищества считается принятым, если за него проголосовало не менее половины участвующих на собрании членов Товарищества, о чём Правление письменно уведомляет нарушителя.

**6.10.** В случае отчуждения права собственности на имущество (продажа, дарение и прочее), член Товарищества исключается из состава Товарищества автоматически по решению Правления, при этом он обязан известить Правление Товарищества о таком отчуждении за десять дней до предполагаемой даты заключения договора на отчуждение.

**6.11.** Лицо, ставшее собственником имущества в результате отчуждения имущества другим собственником – членом Товарищества, может вступить в члены Товарищества путем подачи заявления о приеме в Товарищество.

**6.12.** Лицу, добровольно вышедшему или исключенному из Товарищества, вступительный, членские, целевые и дополнительные взносы, уплаченные на момент членства, не возвращаются. Задолженность членов Товарищества и собственников имущества, не являющихся членами Товарищества, по уплате взносов и обязательных платежей, может быть взыскана в судебном порядке, в том числе с начисленной пеней в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества. Лицо, ранее исключённое из Товарищества, при повторном вступлении уплачивает вступительный взнос в трёхкратном размере.

**6.13.** Лица, не желающие быть членами Товарищества, вышедшие или исключенные из членов Товарищества, заключают с Товариществом договор о совместной эксплуатации общего имущества Товарищества и участия в эксплуатационных и иных расходах Товарищества (коммунальные услуги, охрана, вывоз мусора, ремонт и другие расходы, необходимые для эксплуатации комплекса недвижимости). Такие платежи являются обязательными и рассчитываются исходя из сметы расходов Товарищества пропорционально общей площади принадлежащего собственнику имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д.2.корп. 1.

**6.14.** В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества собственники могут быть ограничены в правах пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества на основании решения Правления Товарищества. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества взыскиваются в судебном порядке.

**6.15.** Все расходы Товарищества (все виды взносов, коммунальные услуги, охрана, вывоз мусора, ремонт и другие расходы, необходимые для эксплуатации комплекса недвижимости) члены Товарищества несут пропорционально общей площади принадлежащего им имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корп. 1, с учётом его потребительских свойств (отапливаемые, неотапливаемые помещения и др.).

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**7.1.** Член Товарищества имеет право:

- участвовать в управлении делами Товарищества, участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через представителя (имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в т.ч., но не исключительно: заверенную нотариально либо доверенность, совершенную в простой письменной форме, завизированную Председателем правления Товарищества), избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией путем направления письменного запроса на имя Председателя Правления;
- обжаловать решения органов Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;





- требовать, действуя от имени Товарищества на основании доверенности, выданной Председателем правления Товарищества (лицом его замещающем на законных основаниях), возмещения причиненных Товариществу убытков;

- оспаривать, действуя от имени Товарищества на основании доверенности, выданной Председателем правления Товарищества (лицом его замещающем на законных основаниях), совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности, устранению недостатков в работе органов управления Товарищества;

- сдавать в наем или аренду принадлежащее ему имущество в установленном законом порядке;

- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащего ему имущества;

- после выхода или исключения из членов Товарищества на основе договора пользоваться за плату инженерными сетями и имуществом общего пользования Товарищества;

- получить часть имущества Товарищества, приобретённого Товариществом за счёт дополнительных взносов, после его ликвидации.

Член Товарищества, требующий возмещения причиненных Товариществу убытков либо признания сделки Товарищества недействительной или применения последствий недействительности сделки, должен принять разумные меры по заблаговременному уведомлению других членов Товарищества и самого Товарищества о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

Член Товарищества, утративший помимо своей воли в результате неправомерных действий других членов или третьих лиц права участия в Товариществе, вправе требовать возвращения ему незаконно утраченных прав участия, перешедших к иным лицам, с выплатой им справедливой компенсации, определяемой судом в случае признания их добросовестными приобретателями, а также возмещения убытков за счет лиц, виновных в утрате данного права.

#### 7.2. Член Товарищества обязан:

- участвовать в образовании имущества Товарищества путем оплаты взносов и иных обязательных платежей в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены настоящим Уставом;

- соблюдать положения настоящего Устава, решения органов управления Товарищества;

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;

- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;

- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;

- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания комплекса недвижимости;

- информировать Правление Товарищества о предполагаемом либо совершённом отчуждении своего имущества с обязательным уведомлением приобретателя имущества о наличии/отсутствии задолженности по уплате всех видов взносов в Товарищество;

- участвовать в общих мероприятиях, проводимых Товариществом;

- бережно относиться к имуществу Товарищества, использовать имущество Товарищества по назначению, не наносить вред и ущерб Товариществу;

- не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других членов Товарищества и органов управления Товарищества;

- своевременно уведомлять Правление Товарищества об изменении своих реквизитов и контактных данных (адресов: почтового, местонахождения (только для юридических лиц), электронной почты, контактного номера мобильного телефона).

7.3. Член Товарищества, по вине которого Товарищество понесло убытки, обязан возместить эти убытки по требованию Правления Товарищества. В противном случае виновный в



причинении вреда имуществу Товарищества или имуществу общего пользования подлежит исключению из членов Товарищества и взысканию таких убытков в судебном порядке.

## 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Органами управления являются Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель Правления Товарищества и Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Постоянно действующим коллегиальным органом Товарищества является Правление Товарищества. Единоличным исполнительным органом Товарищества является Председатель Правления Товарищества.

Контрольно-ревизионным органом является Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

Члены Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизор) выполняют свои обязанности на безвозмездной основе.

### *Общее собрание членов Товарищества*

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

- 1) утверждение или изменение Устава Товарищества;
- 2) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 3) определение порядка приема в члены Товарищества и исключения из числа членов Товарищества;
- 4) определение количественного состава Правления, избрание членов Правления Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- 5) избрание (назначение) Председателя Правления и досрочное прекращение его полномочий;
- 6) утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 7) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах;
- 8) принятие решений о формировании, использовании и об отчуждении имущества Товарищества;
- 9) утверждение сметы расходов Товарищества и принятие решений об ее исполнении;
- 10) установление размера вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов;
- 11) утверждение отчетов Правления, Ревизионной комиссии (Ревизора);
- 12) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества;
- 13) утверждение размеров штрафов за несвоевременную уплату вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов;
- 14) принятие решений о проведении сделок, направленных на приобретение и/или отчуждение имущественных прав на недвижимое имущество в интересах Товарищества.
- 15) принятие решений о реорганизации или о ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

Общее собрание членов Товарищества вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения.

8.3. Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может проводиться по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) либо по требованию инициативной группы, представляющей интересы членов Товарищества, обладающих не менее чем 25% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества может проводиться как в очной, так и в заочной форме. В случае проведения годового или внеочередного собрания в заочной форме голосование проводится на основании бюллетеней для голосования, которые должны содержать все необходимые реквизиты и сведения для принятия решения по всем вопросам заявленной повестки дня и утверждаться Председателем Правления.



В случае проведения внеочередного собрания членов Товарищества в заочной форме по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора) или инициативной группы, представляющей интересы членов Товарищества, имеющих более 25% голосов на общем собрании, бюллетени должны также содержать все необходимые реквизиты и сведения для принятия решения по всем вопросам заявленной повестки дня и утверждаться соответственно подписью инициатора проведения внеочередного собрания (либо не менее двух представителей Ревизионной комиссии либо Ревизором Товарищества либо не менее, чем тремя представителями инициативной группы).

8.4. Правление Товарищества обязано в течение семи дней со дня получения требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества рассмотреть указанные предложения или требования и принять решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении.

8.5. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае, если не соблюден установленный настоящим Уставом порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

8.6. В случае принятия Правлением Товарищества решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества указанное Общее собрание должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае, если Правление Товарищества приняло решение об отказе в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, оно информирует лицо, требующее проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества, о причинах отказа.

8.7. Отказ Правления Товарищества в удовлетворении требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества может быть обжалован в суде либо общее собрание может быть проведено в инициативном порядке с соблюдением положений настоящего Устава.

8.8. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания его членов (в т.ч. в форме заочного голосования) может осуществляться в письменной форме (заказные письма), посредством соответствующих сообщений по электронной почте, на мобильные телефоны членов Товарищества (СМС-сообщения), а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории Товарищества, либо в ином месте или помещении Товарищества, определенном решением членов Правления Товарищества, а также на официальном сайте Товарищества. Надлежащим уведомлением членов Товарищества о проведении собрания является: одновременное размещение объявления о проведении собрания на сайте Товарищества в сети ИНТЕРНЕТ и на доске объявлений, размещённой в гаражной части комплекса недвижимости в лифтовом холле первого этажа, и дополнительная отправка сообщения одним из следующих способов: в письменной форме (заказные письма), посредством соответствующих сообщений по электронной почте, на мобильные телефоны членов Товарищества (СМС-сообщения с указанием даты и места проведения собрания и приглашения для ознакомления с информацией о собрании на сайте Товарищества). Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется не позднее, чем за четырнадцать календарных дней до даты его проведения. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны: повестка дня собрания, дата и место проведения собрания (за исключением СМС-сообщения).

8.9. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствуют члены Товарищества, обладающие в совокупности более чем пятьюдесятью процентами голосов членов Товарищества. Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью. Такая доверенность должна быть либо совершена в простой письменной форме и завизирована Председателем Правления Товарищества (лицом его замещающим на законных основаниях) или нотариально удостоверена либо приравнена к нотариально удостоверенной доверенности в соответствии с действующим законодательством.

Каждый член Товарищества (его законный представитель) имеет количество голосов на Общем собрании членов Товарищества пропорциональное общей площади находящегося в его собственности имущества на дату размещения объявления (направления уведомления) о проведении Общего собрания.

Количество голосов, принадлежащих каждому члену Товарищества, определяется из расчёта: каждый 1 квадратный метр площади помещения в соответствии со свидетельством о регистрации права на недвижимость равен одному голосу. Количество голосов определяется без их



арифметического округления в большую или меньшую стороны. Например: собственник любого помещения (офиса, гаражного бокса и т.п.), расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 2, корп. 1, площадью 17, 4 квадратных метра имеет 17, 4 голоса на общем собрании, а собственник помещения площадью 17,5 квадратных метра – 17,5 голосов.

**8.10.** Председатель Общего собрания членов Товарищества избирается простым большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

**8.11.** Решения об утверждении Устава или внесении в него изменений, о ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются Общим собранием членов Товарищества большинством в две трети голосов, присутствующих на общем собрании.

Другие решения Общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на общем собрании.

**8.12.** Решения Общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения его членов не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений посредством размещения соответствующих объявлений на доске объявлений, размещённой в гаражной части комплекса недвижимости в лифтовом холле первого этажа, либо в ином месте или помещении Товарищества, определенном решением Общего собрания членов Товарищества и доступном для всех членов Товарищества, а также путём публикации на официальном сайте Товарищества.

**8.13.** Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение Общего собрания членов Товарищества или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

**8.14.** Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования может проводиться только по решению Правления Товарищества.

**8.15.** Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляются только бюллетенями для голосования.

**8.16.** Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с п.п. 8.3, 8.8., 8.9., 8.14, 8.17. настоящего Устава.

**8.17.** В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования должны быть указаны: вопросы повестки дня собрания и содержание выносимых на обсуждение вопросов, варианты для голосования, а также место получения и сдачи бюллетеня, а также срок, в течение которого бюллетень должен быть получен, и срок, до которого такой бюллетень должен быть передан в Правление Товарищества (либо уполномоченному им лицу). Факт выдачи/возврата бюллетеня для заочного голосования фиксируется в журнале учёта бюллетеней для заочного голосования, а также путём проставления отметки на уведомлении о проведении собрания.

**8.18.** При голосовании на Общем собрании членов Товарищества, проводимом посредством заочного голосования, засчитываются только голоса по бюллетеням, сданным в срок и в место, указанное в уведомлении о проведении собрания, лично или через представителя, а также голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются, но данные бюллетени учитываются при определении кворума собрания. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования, правомочно, если в установленные в уведомлении о проведении собрания время и место поступили заполненные бюллетени для голосования, предоставленные членами Товарищества, обладающими более, чем 50% голосов членов Товарищества.

**8.19.** Решения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования принимаются в соответствии с общими правилами проведения Общего собрания членов Товарищества (п.п. 8.2, 8.3., 8.9, 8.11) и п. 8.18 настоящего Устава.

#### *Правление Товарищества*

**8.20.** Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным органом и подотчетно Общему собранию членов Товарищества.



8.21. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на срок один год в количестве девяти человек. По решению Общего собрания членов Товарищества полномочия членов Правления могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

8.22. Заседания Правления Товарищества созываются Председателем Правления в сроки, установленные Правлением, а также по мере необходимости.

8.23. Заседания Правления правомочны, если на них присутствует не менее пяти его членов.

8.24. Решения Правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов Правления.

8.25. Решения Правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и его работниками, заключившими трудовые договоры с Товариществом.

8.26. К компетенции Правления Товарищества относятся:

- 1) выполнение решений Общего собрания членов Товарищества;
- 2) принятие решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества (в т.ч. в форме заочного голосования) или об отказе в его проведении;
- 3) оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества и ведение реестра его членов, в т.ч. поддержание в актуальном состоянии базы данных с реквизитами и контактной информацией членов Товарищества (адресов: почтового, местонахождения (только для юридических лиц), электронной почты, контактного номера мобильного телефона);
- 4) составление сметы расходов и отчетов Товарищества об её выполнении, подготовка предложений о размерах и порядке внесения дополнительных взносов (при необходимости), представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 5) распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности в соответствии с утверждённой сметой расходов Товарищества;
- 6) организационно-техническое обеспечение деятельности Общего собрания членов Товарищества;
- 7) организация учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и его утверждение;
- 8) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 9) контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за своевременным внесением вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов;
- 10) утверждение внутренних локальных актов Товарищества;
- 11) избрание из числа членов Правления двух заместителей Председателя правления с правами, предусмотренными п.8.32. Устава, для замещения Председателя правления на время его отсутствия. Исполнение обязанностей Председателя правления производится на возмездной основе с выплатой заработной платы в размере, утверждённом для должности Председателя правления.

8.27. Правление Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества. Правление имеет право: требовать у Председателя правления отчёта о текущей финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, предоставления любой информации и документации, связанной с жизнедеятельностью Товарищества.

8.28. Правление Товарищества вправе одобрять сделки по сдаче в аренду общего имущества Товарищества, совершаемые Председателем Правления Товарищества, при условии предоставления экономического обоснования их цены и её соответствие сложившемуся в регионе уровню арендных ставок на аналогичное имущество.

8.29. Правление Товарищества вправе одобрять сделки (одну или цепь взаимосвязанных, имеющих одну цель), совершаемые Председателем Правления Товарищества в рамках выполнения утверждённой сметы расходов Товарищества.

8.30. Члены Правления Товарищества несут полную материальную ответственность за прямой ущерб, нанесённый Товариществу в результате их виновных действий, установленных решениями суда или иных уполномоченных государственных органов.



### *Председатель Правления Товарищества*

**8.31.** Правление Товарищества возглавляет Председатель Правления, избранный Общим собранием членов Товарищества сроком на три года.

**8.32.** Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

1) организует работу Правления по выполнению решений Общего собрания членов Товарищества и несёт полную персональную ответственность за результаты его деятельности, председательствует на его заседаниях;

2) имеет право первой подписи финансовых и других документов от имени Товарищества и протоколов заседания Правления;

3) осуществляет прием на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

4) заключает сделки в рамках обычной хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на обеспечение жизнедеятельности всего комплекса имущества без ограничения лимита ответственности;

5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия в рамках своих полномочий;

6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение Правлением Товарищества внутренних локальных актов Товарищества;

7) осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях всех форм собственности;

8) рассматривает заявления членов Товарищества;

9) открывает и закрывает в банках счета Товарищества.

**8.33.** Председатель Правления не вправе заключать любые сделки по отчуждению и приобретению имущественных прав на недвижимость без предварительного решения Общего собрания членов Товарищества.

**8.34.** Председатель Правления вправе заключать сделки по сдаче в аренду общего имущества Товарищества только при условии предоставления экономического обоснования их цены и её соответствие сложившемуся в регионе уровню арендных ставок на аналогичное имущество – только после их одобрения Правлением Товарищества.

**8.35.** Председатель Правления Товарищества вправе совершать сделки (одну или цепь взаимосвязанных, имеющих одну цель) в рамках утверждённой Общим собранием членов Товарищества сметы расходов.

**8.36.** Председатель Правления Товарищества в соответствии с Уставом исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных за другими органами управления Товарищества.

### *Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества*

**8.37.** Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества контролирует соблюдение Устава Товарищества, его хозяйственную, финансовую деятельность, а также деятельность созданных Товариществом организаций, структурных подразделений.

**8.38.** Общее собрание членов Товарищества избирает Ревизионную комиссию в составе не менее 3-х человек либо ревизора. Ревизионная комиссия (Ревизор) избираются на срок один год. Член Правления не может входить в состав Ревизионной комиссии (быть Ревизором). Ревизионная комиссия Товарищества избирает из своего состава открытым голосованием председателя Ревизионной комиссии.

**8.39.** Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества подотчетна Общему собранию членов Товарищества, которому она ежегодно предоставляет отчёт о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за прошедший с прошлого собрания период.

**8.40.** Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляется по итогам деятельности Товарищества (перед очередным Общим собранием членов Товарищества), по инициативе Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, Общего собрания членов Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Правления Товарищества, а также по требованию группы членов Товарищества, обладающей в совокупности не менее 10 процентов голосов членов Товарищества.

**8.41.** Ревизионная комиссия (Ревизор) имеет право:



- проводить полную или частичную проверку финансовой и хозяйственной документации Товарищества;

- ходатайствовать перед Общим собранием членов Товарищества о привлечении к ответственности должностных лиц Товарищества, виновных в причинении ущерба.

**8.42.** По требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества любые должностные лица Товарищества обязаны в разумный срок давать необходимые пояснения и объяснения, а также предоставить документы о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества в течение пятнадцати календарных дней.

**8.43.** Ревизионная комиссия (Ревизор) докладывает о результатах проверок Правлению Товарищества и Общему собранию членов Товарищества. Ревизионная комиссия принимает все свои решения простым большинством голосов.

**8.44.** В своей деятельности Ревизионная комиссия (Ревизор) руководствуется уставом, а также положением о Ревизионной комиссии (Ревизор), утверждаемым Правлением Товарищества.

**8.45.** Члены Правления и члены Ревизионной комиссии (Ревизор) обязаны действовать в интересах Товарищества разумно и добросовестно.

**8.46.** Председатель Правления Товарищества, члены Правления, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) несут имущественную ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу их действиями (бездействием). Освобождаются от ответственности члены Правления и Ревизионной комиссии (Ревизор), голосовавшие против решения, повлекшего за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании. В случае, если Общим собранием членов Товарищества не избрана Ревизионная комиссия (Ревизор) по решению Общего собрания членов Товарищества ревизия может быть проведена независимой аудиторской организацией или профессиональным аудитором.

## **9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**9.1.** Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества и иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**9.2.** При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизуемого Товарищества перед его кредиторами и должниками. Передаточный акт Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в Устав.

**9.3.** Ликвидация Товарищества осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества или по решению суда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9.4.** Общее собрание членов Товарищества либо принявший решение о его ликвидации орган назначает ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации порядок и сроки ликвидации Товарищества. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ликвидируемого Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и суде.

**9.5.** Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке предъявления требований его кредиторов. Срок предъявления требований кредиторов не может быть менее чем два месяца с момента публикации сообщения о ликвидации Товарищества.

**9.6.** Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества. По окончании срока предъявления требований кредиторов ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о наличии земли и другого имущества ликвидируемого Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований и результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Товарищества либо принявшим решение о его ликвидации органом.

**9.7.** Выплата средств кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, и в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со



дня его утверждения.

**9.8.** После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждает Общее собрание членов Товарищества либо принявший решение о ликвидации Товарищества орган.

**9.10.** Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества подлежит распределению между его членами пропорционально имуществу в комплексе имущества.

**9.11.** Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

**9.12.** Документы и бухгалтерская отчетность Товарищества после его ликвидации передаются на хранение в государственный архив за счёт Товарищества.



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

14 (Четырнадцать) лис

Председатель правления  
ТСН «Пегас»

В.А.Бура

Международная инспекция ФНС России №46  
г. Москва

10 ДЕК 2014

174774800 9452

Классификация документа: **Секрет 1 разряда**

Шарова Р.В.

