

УТВЕРЖДЕН
решением Общего собрания членов
Гаражно-строительного кооператива № 2 «Жигули»,
к которому применяются положения Федерального закона
от 24.07.2023 № 338-ФЗ о товариществах собственников недвижимости

Протокол № ____ от «» _____ 2026 года

УСТАВ

Товарищества собственников
недвижимости № 2 «Жигули»

г. Москва, 2026 год.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав является новой редакцией учредительного документа юридического лица, ранее действовавшего под наименованием **Гаражно-строительный кооператив № 2 «Жигули»**.

В связи с полной выплатой паевых взносов членами Гаражно-строительного кооператива № 2 «Жигули» к юридическому лицу со дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ применяются положения указанного Федерального закона о товариществах собственников недвижимости.

Настоящий Устав принят в целях приведения учредительного документа и наименования юридического лица в соответствие с Федеральным законом № 338-ФЗ. *(Основание: ч. 9, 10 ст. 34 Федерального закона № 338-ФЗ.)*

1.2. Полное наименование юридического лица на русском языке: **Товарищество собственников недвижимости № 2 «Жигули»**.

1.3. Сокращенное наименование: **ТСН № 2 «Жигули»**.

Наименование содержит слова «товарищество собственников недвижимости» в соответствии с требованиями законодательства. *(Основание: ч. 5 ст. 24 Федерального закона № 338-ФЗ; п. 2 ст. 123.12 ГК РФ.)*

1.4. Товарищество собственников недвижимости № 2 «Жигули», в дальнейшем именуемое **«Товарищество»** или **«ТСН»**, является некоммерческой корпоративной организацией — товариществом собственников недвижимости.

Товарищество действует для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности или общем пользовании собственников гаражей, совместного управления таким имуществом и обеспечения его содержания. *(Основание: ч. 1 ст. 24 Федерального закона № 338-ФЗ; ст. 123.12 ГК РФ.)*

1.5. Место нахождения Товарищества: город Москва.

Адрес Товарищества в пределах места нахождения указывается в Едином государственном реестре юридических лиц.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Принятие настоящей редакции Устава и изменение наименования юридического лица не прекращают ранее возникшие права и обязанности юридического лица.

Товарищество продолжает осуществлять права и исполнять обязанности, возникшие в период деятельности юридического лица под наименованием «Гаражно-строительный кооператив № 2 «Жигули», если иное не следует из закона. *(Основание перехода на регулирование ТСН: ч. 10 ст. 34 Федерального закона № 338-ФЗ.)*

1.8. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в кредитных организациях, вправе иметь печать, штампы, бланки, эмблему, официальный сайт и иные средства индивидуализации в установленном законом порядке.

1.9. Товарищество от своего имени приобретает и осуществляет гражданские права, несет обязанности, заключает договоры, может быть истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество является собственником принадлежащего непосредственно Товариществу имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.11. Общее имущество собственников гаражей и собственное имущество Товарищества имеют различный правовой режим. Осуществление Товариществом управления общим имуществом не означает перехода права собственности на такое имущество к Товариществу. *(Основание: ст. 5, 9, 18 Федерального закона № 338-ФЗ.)*

1.12. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности. Доходы от разрешенной законом приносящей доход деятельности используются для достижения уставных целей Товарищества и не распределяются между его членами.

1.13. Товарищество руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами, настоящим Уставом и принятыми в соответствии с законодательством решениями общих собраний.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Основными целями деятельности Товарищества являются:

1. совместное управление общим имуществом собственников гаражей;
2. обеспечение содержания и сохранности общего имущества;
3. организация эксплуатации, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества;
4. содержание и благоустройство земельных участков общего назначения;
5. содержание дорог, проездов, проходов, ворот, ограждений и иных объектов общей инфраструктуры;
6. организация содержания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования;
7. обеспечение условий для электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения и получения иных ресурсов в случаях и порядке, установленных законодательством;
8. обеспечение законного прохода и проезда собственников к принадлежащим им гаражам и земельным участкам;
9. организация охраны территории, пропускного режима, видеонаблюдения и иных предусмотренных законодательством мер безопасности;

10. организация соблюдения требований пожарной, санитарной, экологической и технической безопасности применительно к общему имуществу;
11. организация кадастровых, землеустроительных, проектных и иных необходимых работ;
12. представление общих законных интересов собственников и членов Товарищества в пределах полномочий, предоставленных Товариществу законом или решениями собственников;
13. исполнение решений общих собраний;
14. иная деятельность, непосредственно направленная на управление общим имуществом и достижение целей Товарищества. *(Основание применительно к управлению общим имуществом: ст. 18, 20, 24–26 Федерального закона № 338-ФЗ.)*

2.2. Для достижения уставных целей Товарищество вправе:

1. заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг;
2. заключать в предусмотренных законом случаях договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями;
3. приобретать имущество, оборудование, материалы и инвентарь;
4. привлекать работников и исполнителей;
5. проводить или заказывать кадастровые, проектные, технические и землеустроительные работы;
6. организовывать ремонт и обслуживание имущества;
7. вести реестр членов Товарищества и необходимые для управления сведения о собственниках;
8. создавать и использовать информационные системы и интернет-ресурсы;
9. организовывать проведение общих собраний;
10. предъявлять претензии и обращаться в суд;
11. взыскивать задолженность по взносам и платежам в установленном законом порядке;
12. совершать иные действия, соответствующие законодательству и целям Товарищества.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ГАРАЖЕЙ

3.1. Имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников гаражей и расположенное в границах территории гаражного назначения, принадлежит собственникам гаражей на праве общей долевой собственности.

3.2. Имущество, которое соответствовало критериям общего имущества и принадлежало Гаражно-строительному кооперативу № 2 «Жигули» на праве собственности на день вступления в силу Федерального закона № 338-ФЗ, при условии полной выплаты паевых взносов признается общей долевой собственностью собственников гаражей в случаях, установленных законом. Согласие ранее действовавшего гаражного кооператива на возникновение такого права общей долевой собственности законом не требуется.

3.3. К общему имуществу относятся, в частности:

1. земельный участок или земельные участки общего назначения, предназначенные для удовлетворения общих потребностей в проходе и проезде, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, водоснабжении, водоотведении, охране, сборе твердых коммунальных отходов и размещении иных объектов общего имущества;
2. объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения;
3. пешеходные переходы;
4. ворота;
5. ограждения;
6. котельные;
7. технические площадки;
8. площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов;
9. инженерные сети и оборудование общего назначения;
10. иное имущество, отвечающее предусмотренным законом признакам общего имущества.

3.4. Доля каждого собственника гаража в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна общей площади принадлежащего ему гаража.

3.5. Решением общего собрания собственников гаражей, принятым не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей, может быть установлено, что доля в праве общей собственности определяется пропорционально количеству принадлежащих собственнику гаражей.

3.6. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на гараж. Выдел такой доли в натуре, ее самостоятельное отчуждение отдельно от гаража либо совершение иных действий, влекущих отдельную передачу такой доли, не допускаются.

3.7. Общее имущество, пригодное для самостоятельного использования, может быть передано во владение и (или) пользование третьим лицам при условии, что такая передача не нарушает права и охраняемые законом интересы собственников гаражей, по решению, принятому не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей.

3.8. Объекты общего имущества, предназначенные для обеспечения потребностей в газоснабжении, электроснабжении, водоснабжении и водоотведении, могут передаваться в аренду или безвозмездное пользование соответствующим организациям при соблюдении условий, предусмотренных законом, в том числе при наличии решения не менее чем двух третей голосов собственников.

3.9. Передача указанных в пункте 3.8 объектов в собственность соответствующих ресурсоснабжающих организаций допускается только при единогласном решении собственников и соблюдении иных предусмотренных законом условий.

3.10. Собственники гаражей несут бремя содержания общего имущества. Каждый собственник участвует в уплате связанных с общим имуществом налогов, сборов и иных обязательных платежей соразмерно принадлежащей ему доле.

Если иное не установлено единогласным решением собственников, расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества распределяются соразмерно долям собственников.

3.11. Собственник, действия или бездействие которого повлекли дополнительные расходы по содержанию или сохранению общего имущества, обязан покрыть соответствующие расходы.

3.12. Собственники гаражей вправе свободно использовать земельные участки общего назначения для прохода и проезда к принадлежащим им земельным участкам и гаражам.

Не допускается чинить препятствия правообладателям в законном использовании земельных участков общего назначения.

3.13. Наличие задолженности по взносам или иным платежам само по себе не предоставляет Товариществу право препятствовать законному проходу или проезду собственника к принадлежащему ему объекту.

3.14. Учет сведений о составе общего имущества осуществляется Товариществом.

При изменении состава общего имущества соответствующие сведения подлежат актуализации.

3.15. Сведения о составе общего имущества, порядке определения расходов и внесения платы за его содержание являются общедоступными и размещаются в том числе на сайте Товарищества при наличии такого сайта.

Способы и порядок размещения сведений, порядок учета состава общего имущества, а также порядок определения расходов и внесения платы утверждаются в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 338-ФЗ.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Членство в Товариществе является добровольным.

4.2. Членом Товарищества может быть собственник гаража, расположенного в границах территории гаражного назначения.

4.3. Членство возникает у собственника гаража на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.4. Для учета членства Товарищество ведет реестр членов.

Заявление может быть представлено на бумажном носителе либо в электронной форме способом, позволяющим установить личность заявителя и содержание его волеизъявления.

4.5. Принятие отдельного решения Правления или Общего собрания о приеме собственника, подавшего надлежащее заявление, не является условием возникновения членства.

4.6. Членство прекращается:

1. с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
2. с момента прекращения права собственности на гараж, являвшийся основанием членства;
3. в иных прямо предусмотренных федеральным законом случаях.

4.7. Исключение собственника из членов Товарищества решением Правления, Председателя или Общего собрания в качестве меры ответственности настоящим Уставом не предусматривается.

4.8. Прекращение членства не прекращает задолженность и иные обязательства, возникшие до прекращения членства.

4.9. При переходе права собственности на гараж к иному лицу членство прежнего собственника прекращается. Новый собственник приобретает членство на основании собственного заявления.

4.10. Полностью выплаченные до вступления настоящей редакции Устава паевые взносы повторной уплате не подлежат.

После приведения Устава в соответствие с Федеральным законом № 338-ФЗ новые паевые и вступительные взносы в рамках деятельности ТСН не устанавливаются.

Взносы членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 26 Федерального закона № 338-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ

5.1. Член Товарищества вправе:

1. участвовать в управлении Товариществом;
2. принимать участие в Общем собрании членов Товарищества;
3. голосовать по вопросам повестки дня;
4. избирать и быть избранным в органы Товарищества;
5. получать информацию о деятельности Товарищества;

6. знакомиться с документами Товарищества в установленном законом порядке;
7. получать сведения о расчетах по взносам;
8. вносить предложения по вопросам деятельности Товарищества;
9. пользоваться общим имуществом на законных и равных основаниях;
10. обжаловать решения органов Товарищества;
11. выйти из членов Товарищества;
12. пользоваться иными правами, предусмотренными законом и настоящим Уставом.

5.2. Член Товарищества обязан:

1. соблюдать настоящий Устав;
2. выполнять законно принятые решения органов Товарищества и общих собраний;
3. своевременно вносить установленные взносы;
4. участвовать в расходах на содержание общего имущества в порядке, установленном законом;
5. содержать принадлежащие ему объекты в надлежащем состоянии;
6. соблюдать требования пожарной, санитарной, экологической и иной безопасности;
7. не повреждать общее имущество;
8. не создавать препятствий для использования общего имущества другими правообладателями;
9. соблюдать утвержденные правила использования территории;
10. предоставлять необходимые для ведения реестра сведения;
11. сообщать Товариществу об изменении фамилии, имени, наименования юридического лица, адреса электронной почты, номера телефона и иных предоставленных контактных данных в течение 30 календарных дней после изменения;
12. уведомлять Товарищество о прекращении права собственности на гараж;
13. выполнять иные обязанности, установленные законодательством.

5.3. Прекращение членства в Товариществе не прекращает права и обязанности лица как собственника гаража и участника общей долевой собственности.

6. СОБСТВЕННИКИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Собственник гаража вправе не вступать в Товарищество.

6.2. Собственник гаража, не являющийся членом Товарищества, вправе использовать общее имущество на равных условиях и в том же объеме, которые установлены для членов Товарищества.

6.3. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, вправе принимать участие в Общем собрании членов Товарищества.

6.4. В случаях, когда управление общим имуществом осуществляется Товариществом и Общее собрание членов принимает решения по вопросам статьи 20 Федерального закона № 338-ФЗ, собственники, не являющиеся членами Товарищества, вправе принимать участие в голосовании в соответствии с законом.

6.5. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, также вправе голосовать по вопросам:

1. установления размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 27 Федерального закона № 338-ФЗ;
2. утверждения годового плана содержания и ремонта общего имущества и отчета о его выполнении;
3. создания, строительства, реконструкции или приобретения общего имущества и порядка его использования;
4. по иным вопросам содержания и управления общим имуществом, если такое право предусмотрено настоящим Уставом или непосредственно федеральным законом.

(Основание: ч. 2 ст. 27 во взаимосвязи с п. 4, 5, 8 ч. 1 ст. 25 Федерального закона № 338-ФЗ.)

6.6. По вопросам, относящимся исключительно к внутренней корпоративной деятельности Товарищества и по которым законом не предусмотрено участие иных собственников, голосуют члены Товарищества.

6.7. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, обязаны вносить предусмотренную законом плату за приобретение, создание и содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, услуги и работы Товарищества по управлению общим имуществом.

(Основание: ч. 3 ст. 27 Федерального закона № 338-ФЗ.)

6.8. Суммарный ежегодный размер платы собственника, не являющегося членом Товарищества, рассчитывается в соответствии с частью 4 статьи 27 Федерального закона № 338-ФЗ и не может определяться произвольно Правлением или Председателем.

6.9. В случае невнесения предусмотренной законом платы задолженность взыскивается Товариществом в судебном порядке.

(Основание: ч. 5 ст. 27 Федерального закона № 338-ФЗ.)

6.10. Собственник, не являющийся членом Товарищества, вправе знакомиться с документами Товарищества и получать их копии в объеме, предусмотренном частью 6 статьи 27 Федерального закона № 338-ФЗ. Размер платы за изготовление копий устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

6.11. Собственник, не являющийся членом Товарищества, вправе обжаловать в судебном порядке решения органов Товарищества, влекущие для него гражданско-правовые последствия.

7. ВЗНОСЫ И ПЛАТЕЖИ

7.1. В Товариществе предусматриваются следующие виды взносов членов:

1. членские взносы;
2. целевые взносы.

7.2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов Товарищества.

(Основание: ч. 2 ст. 26 Федерального закона № 338-ФЗ.)

7.3. Членские взносы вносятся на расчетный счет Товарищества.

7.4. Членские взносы вносятся ежемесячно, не позднее **15-го числа месяца, за который производится оплата.** Член вправе вносить взносы досрочно. Периодичность внесения членских взносов не может быть чаще одного раза в месяц.

7.5. Членские взносы могут расходоваться исключительно на предусмотренные законом цели, в том числе:

1. содержание имущества Товарищества;
2. проведение аудиторских проверок;
3. оплату труда работников Товарищества;
4. организацию и проведение общих собраний членов Товарищества и выполнение их решений;
5. уплату налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества;
6. осуществление бремени содержания общего имущества;
7. расчеты с ресурсоснабжающими организациями;
8. расчеты по обращению с твердыми коммунальными отходами;
9. благоустройство земельных участков;
10. иные предусмотренные частью 5 статьи 26 Федерального закона № 338-ФЗ расходы.

7.6. Целевые взносы вносятся на расчетный счет Товарищества на основании решения Общего собрания членов Товарищества, определяющего размер и срок внесения такого взноса.

7.7. Целевые взносы могут направляться на:

1. подготовку документов для образования земельных участков;

2. подготовку документации по планировке территории;
3. кадастровые работы;
4. создание или приобретение имущества, необходимого для деятельности Товарищества;
5. создание, строительство, реконструкцию или приобретение общего имущества;
6. реализацию иных мероприятий, предусмотренных решением Общего собрания членов Товарищества.

7.8. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных Общим собранием членов Товарищества.

7.9. В части расходов на содержание и сохранение общего имущества финансовая нагрузка распределяется с учетом требований статьи 10 Федерального закона № 338-ФЗ.

7.10. За несвоевременную уплату членского или целевого взноса взимается пеня в размере **0,1 процента от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.**

7.11. Уплата пеней не освобождает от обязанности погашения основной задолженности.

7.12. В случае неуплаты взносов и пеней Товарищество вправе взыскать задолженность в судебном порядке.

7.13. Принудительное взыскание задолженности осуществляется предусмотренными законом способами.

8. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ И ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

8.1. В границах территории гаражного назначения управление общим имуществом осуществляется Товариществом собственников недвижимости, если соответствующий способ управления выбран собственниками в установленном законом порядке.

8.2. Способ управления выбирается и может изменяться решением собственников в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 338-ФЗ.

8.3. Собственники осуществляют полномочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, в том числе посредством принятия решений на Общем собрании собственников гаражей.

8.4. Сроки и порядок проведения Общего собрания собственников, порядок принятия решений и уведомления о принятых решениях определяются Общим собранием собственников с учетом требований Федерального закона № 338-ФЗ.

8.5. Общее собрание собственников имеет кворум, если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего

числа голосов собственников, если больший кворум не предусмотрен законом или решением Общего собрания.

8.6. Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

8.7. Голосование осуществляется собственником лично или через представителя.

Полномочия представителя подтверждаются в порядке, предусмотренном законодательством.

8.8. Общее собрание собственников может проводиться посредством:

1. очного голосования;
2. заочного голосования;
3. очно-заочного голосования;
4. дистанционного участия с использованием электронных или иных технических средств при соблюдении предусмотренных законом требований.

8.9. При дистанционном проведении собрания должны использоваться способы, позволяющие достоверно установить лицо, участвующее в собрании, обеспечить его участие в обсуждении вопросов повестки дня и голосовании.

8.10. Для принятия решений с применением электронных или иных технических средств Общее собрание собственников определяет в предусмотренных законом случаях:

1. перечень соответствующих вопросов;
2. порядок принятия решений;
3. сайт или информационную систему, используемые для голосования и размещения информации;
4. порядок хранения и учета результатов голосования.

8.11. Решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании, если большее количество голосов не предусмотрено законом или ранее принятым решением Общего собрания.

(Основание: ч. 2 ст. 22 Федерального закона № 338-ФЗ.)

8.12. Решения Общего собрания собственников оформляются протоколом. Протокол хранится в месте или по адресу, определенном решением собрания.

8.13. Общее собрание собственников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня.

8.14. Решения и итоги голосования доводятся до сведения собственников в порядке, определенном Общим собранием собственников, не позднее десяти рабочих дней со дня принятия решений.

8.15. При заочном голосовании решение собственника должно содержать:

1. сведения о лице, участвующем в голосовании;
2. сведения о документе, подтверждающем право собственности;
3. решение по каждому вопросу повестки дня, выраженное словами «за», «против» или «воздержался»;
4. иные предусмотренные законом сведения.

9. ОРГАНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами Товарищества являются:

1. Общее собрание членов Товарищества — высший орган;
2. Правление Товарищества — постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
3. Председатель Товарищества — единоличный исполнительный орган;
4. Ревизионная комиссия — контрольный орган.

9.2. Органы Товарищества действуют в пределах компетенции, установленной законодательством и настоящим Уставом.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

10.2. К компетенции Общего собрания членов относятся:

1. внесение изменений в Устав или утверждение Устава в новой редакции;
2. принятие решений о реорганизации или ликвидации Товарищества;
3. избрание членов Правления и досрочное прекращение их полномочий;
4. избрание членов Ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
5. установление размера взносов членов;
6. установление размера платы собственников, не являющихся членами Товарищества;
7. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества и отчета о его выполнении;
8. утверждение сметы доходов и расходов на год;
9. утверждение отчета об исполнении сметы;

10. утверждение аудиторского заключения в случае проведения аудита;
11. определение размера вознаграждения Председателя, членов Правления и Ревизионной комиссии;
12. принятие решений о создании, строительстве, реконструкции или приобретении общего имущества и порядке его использования;
13. распределение земельных участков в случаях, предусмотренных законом;
14. иные вопросы, предусмотренные законом или настоящим Уставом.

10.3. Избрание Председателя Товарищества и досрочное прекращение его полномочий настоящим Уставом относятся к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.4. В случае, когда управление общим имуществом осуществляется Товариществом, к компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся также вопросы, предусмотренные статьей 20 Федерального закона № 338-ФЗ. При проведении такого Общего собрания применяются правила статей 19, 21–23 Федерального закона № 338-ФЗ.

10.5. Таким образом, при управлении общим имуществом Товариществом Общее собрание членов вправе, в частности, принимать предусмотренные законом решения:

1. о порядке размещения и учета сведений об общем имуществе и порядке определения расходов и платы;
2. о создании, реконструкции, ремонте и приобретении общего имущества;
3. о благоустройстве земельных участков общего назначения;
4. о способе управления;
5. о заключении предусмотренных законом договоров с ресурсоснабжающими организациями;
6. об использовании общего имущества;
7. о порядке финансирования расходов на проведение соответствующих собраний;
8. по иным вопросам статьи 20 Федерального закона № 338-ФЗ.

10.6. При рассмотрении вопросов, в голосовании по которым Федеральным законом № 338-ФЗ предоставлено право участвовать собственникам, не являющимся членами Товарищества, такие собственники участвуют в собрании и голосовании наравне с членами в пределах предоставленного законом права.

10.7. При включении в одну повестку вопросов, по одним из которых голосуют только члены Товарищества, а по другим вправе голосовать также собственники, не являющиеся членами, состав голосующих, количество голосов, кворум и результаты определяются **отдельно по каждому соответствующему вопросу.**

10.8. Очередное Общее собрание членов проводится не реже одного раза в год.

10.9. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе:

1. Председателя;
2. Правления;
3. Ревизионной комиссии;
4. членов Товарищества в случаях и порядке, определенных настоящим Уставом;
5. иных лиц в предусмотренных законом случаях.

10.10. Члены Товарищества уведомляются о проведении Общего собрания не позднее чем за **15 календарных дней** до даты проведения заседания либо окончания приема решений при заочном голосовании. Указанный срок устанавливается настоящим Уставом.

10.11. Сообщение о собрании должно содержать:

1. сведения об инициаторе;
2. форму проведения;
3. дату, место и время заседания либо дату окончания приема решений;
4. место или адрес приема решений при заочном или очно-заочном голосовании;
5. повестку дня;
6. порядок ознакомления с материалами;
7. сведения об электронной системе при ее использовании.

10.12. Уведомление может направляться:

1. вручением под подпись;
2. почтовым отправлением;
3. на предоставленный членом адрес электронной почты;
4. посредством информационной системы Товарищества;
5. иным способом, позволяющим подтвердить направление уведомления;
6. иным способом, утвержденным на общем собрании.

Информация дополнительно может размещаться на сайте и информационных стендах.

10.13. Член Товарищества обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные.

10.14. Общее собрание членов имеет кворум, если в нем приняли участие соответствующие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, если больший кворум не предусмотрен законом или решением Общего собрания.

10.15. При управлении общим имуществом Товариществом к проведению Общего собрания членов применяются правила статьи 22 Федерального закона № 338-ФЗ.

Количество голосов соответствующего собственника определяется пропорционально его доле в праве общей собственности, определенной по правилам статьи 6 Федерального закона № 338-ФЗ.

10.16. Решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов лиц, принимающих участие в голосовании, если необходимость большего количества голосов не предусмотрена законодательством или решением Общего собрания.

10.17. Если рассматриваемый вопрос в силу закона требует не менее двух третей голосов либо единогласного решения собственников, применяется соответствующее специальное большинство.

В частности:

1. изменение способа определения долей в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 338-ФЗ — не менее двух третей голосов собственников;
2. передача пригодного для самостоятельного использования общего имущества третьим лицам — не менее двух третей голосов собственников;
3. передача предусмотренных частью 3 статьи 9 объектов ресурсоснабжающим организациям в аренду или безвозмездное пользование — не менее двух третей голосов собственников;
4. передача предусмотренных частью 4 статьи 9 объектов в собственность соответствующей организации — единогласно;
5. изменение порядка распределения расходов на содержание общего имущества, предусмотренного частью 3 статьи 10 Федерального закона № 338-ФЗ, — единогласно.

10.18. Общее собрание членов может проводиться в формах, допускаемых Федеральным законом № 338-ФЗ, включая очное, заочное, очно-заочное и предусмотренное законом дистанционное участие с применением электронных или иных технических средств.

10.19. Решения Общего собрания оформляются протоколом.

По вопросам, рассматриваемым в порядке части 2 статьи 25 Федерального закона № 338-ФЗ, применяются требования статей 21–23 указанного Федерального закона.

10.20. Общее собрание не принимает решения по вопросам, не включенным в объявленную повестку дня, если иное прямо не предусмотрено федеральным законом.

10.21. Результаты голосования и решения доводятся до сведения лиц, имеющих право участвовать в соответствующем голосовании, не позднее десяти рабочих дней в случаях, когда применяется часть 3 статьи 21 Федерального закона № 338-ФЗ.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества.

11.2. Правление избирается Общим собранием членов сроком на **два года**.

11.3. Количественный состав Правления устанавливается Общим собранием членов и составляет не менее трех человек.

11.4. К компетенции Правления относятся:

1. организация исполнения настоящего Устава;
2. организация исполнения решений общих собраний;
3. подготовка проектов приходно-расходных смет;
4. подготовка финансово-экономического обоснования взносов и платежей;
5. подготовка годового плана содержания и ремонта;
6. подготовка отчетов;
7. организация содержания и ремонта имущества;
8. организация договорной работы;
9. организация расчетов с поставщиками и подрядчиками;
10. контроль за поступлением взносов и платежей;
11. организация претензионной и судебной работы;
12. ведение реестра членов;
13. организация учета сведений о составе общего имущества;
14. подготовка Общих собраний членов;
15. содействие проведению собраний собственников;
16. организация бухгалтерского учета и хранения документов;
17. рассмотрение обращений;
18. осуществление иных вопросов текущей деятельности, не отнесенных законодательством или Уставом к компетенции иных органов.

11.5. Правление не вправе самостоятельно устанавливать размеры обязательных членских или целевых взносов.

11.6. Правление не вправе распоряжаться общим имуществом собственников с нарушением требований статей 9, 20 Федерального закона № 338-ФЗ.

11.7. Заседания Правления проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

11.8. Заседание Правления правомочно при участии более половины установленного числа членов Правления.

11.9. Решение принимается большинством голосов участвующих членов Правления.

При равенстве голосов голос Председателя является решающим.

11.10. Решения Правления оформляются протоколом.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель является единоличным исполнительным органом Товарищества.

12.2. Председатель избирается Общим собранием членов сроком на **два года**.

12.3. Председатель возглавляет Правление Товарищества.

12.4. Председатель:

1. без доверенности действует от имени Товарищества;
2. представляет Товарищество перед государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами и в судах;
3. заключает договоры в пределах своей компетенции;
4. открывает и закрывает банковские счета;
5. подписывает платежные документы;
6. выдает доверенности;
7. издает приказы и распоряжения;
8. принимает и увольняет работников;
9. организует деятельность работников и исполнителей;
10. обеспечивает исполнение утвержденной сметы;
11. организует исполнение решений Общего собрания и Правления;
12. организует заседания Правления;
13. обеспечивает сохранность имущества и документов;
14. организует взыскание задолженности;
15. совершает иные действия текущего характера, не отнесенные законом или настоящим Уставом к компетенции другого органа.

12.5. Председатель распоряжается денежными средствами Товарищества в пределах утвержденной сметы и предоставленных полномочий.

12.6. Председатель не вправе самостоятельно принимать решения по вопросам, отнесенным законом к исключительной компетенции Общего собрания.

12.7. В аварийной или иной чрезвычайной ситуации, создающей непосредственную угрозу жизни, здоровью, общему имуществу или функционированию инфраструктуры, Председатель вправе организовать необходимые неотложные работы с последующим отчетом Правлению и Общему собранию.

12.8. Председатель обязан действовать разумно и добросовестно в интересах Товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

13.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности осуществляет Ревизионная комиссия.

Наличие в Уставе сведений о составе и компетенции Ревизионной комиссии предусмотрено Федеральным законом.

13.2. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием членов сроком на **два года**.

13.3. Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех человек.

13.4. Председатель Товарищества и члены Правления не могут одновременно входить в Ревизионную комиссию.

13.5. Ревизионная комиссия:

1. проверяет финансово-хозяйственную деятельность;
2. проверяет исполнение сметы;
3. проверяет правильность учета денежных средств;
4. проверяет обоснованность расходов;
5. вправе запрашивать документы и пояснения;
6. готовит заключение по годовому отчету;
7. проводит плановые и внеплановые проверки;
8. сообщает о выявленных нарушениях Правлению и Общему собранию;
9. осуществляет иные предусмотренные Уставом контрольные полномочия.

13.6. Плановая проверка проводится не реже одного раза в год.

14. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

14.1. Финансовый год совпадает с календарным годом.

14.2. Товарищество осуществляет бухгалтерский и налоговый учет и представляет отчетность в соответствии с законодательством.

14.3. Основой финансового планирования является ежегодная смета доходов и расходов и финансово-экономическое обоснование размеров взносов.

14.4. Денежные средства расходуются в соответствии с утвержденной сметой и целевым назначением поступлений.

14.5. По окончании года Правление подготавливает:

1. отчет об исполнении сметы;
2. отчет о деятельности Товарищества;
3. бухгалтерскую отчетность;
4. отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества;
5. иные предусмотренные законом документы.

14.6. Смета и отчет об ее исполнении утверждаются Общим собранием членов.

15. ДОКУМЕНТЫ И ИНФОРМАЦИЯ

15.1. Товарищество хранит:

1. настоящий Устав и предыдущие редакции;
2. документы о государственной регистрации;
3. документы о правах Товарищества на имущество;
4. сведения и документы об общем имуществе;
5. реестр членов;
6. предусмотренные законом сведения о собственниках;
7. протоколы Общих собраний;
8. решения и бюллетени голосовавших;
9. протоколы Правления;
10. документы Ревизионной комиссии;
11. сметы и финансово-экономические обоснования;
12. отчеты об исполнении смет;
13. бухгалтерские и налоговые документы;
14. договоры;
15. технические документы;
16. иные документы, необходимые в соответствии с законом.

15.2. Документы могут храниться в бумажном и электронной форме с соблюдением законодательства.

15.3. Собственникам, не являющимся членами Товарищества, предоставляется право знакомиться с документами и получать копии документов, перечисленных в части 6 статьи 27 Федерального закона № 338-ФЗ.

15.4. Предоставление документов осуществляется с учетом законодательства о персональных данных и иной охраняемой законом информации.

15.5. Сведения о составе общего имущества, порядке определения расходов и внесения платы за его содержание являются общедоступными и подлежат размещению в порядке, предусмотренном статьей 8 Федерального закона № 338-ФЗ.

16. ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

16.1. Собственники и иные законные пользователи гаражей и земельных участков обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законом требования и правила, принятые законными решениями общих собраний.

16.2. Запрещается:

1. повреждать общее имущество;
2. самовольно вмешиваться в работу общих инженерных систем;
3. перекрывать проходы и проезды;
4. создавать препятствия для использования общего имущества;
5. осуществлять несанкционированные подключения к инженерным сетям;
6. нарушать требования пожарной и иной безопасности;
7. использовать территорию способами, нарушающими права других собственников.

16.3. На территории Товарищества может действовать пропускной и охранный режим с использованием ворот, шлагбаумов, пропусков, видеонаблюдения и иных технических средств.

16.4. Задолженность собственника перед Товариществом не является самостоятельным основанием для лишения его доступа к гаражу.

17. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И СПОРЫ

17.1. Лица, причинившие вред общему имуществу, имуществу Товарищества или другим лицам, возмещают причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

17.2. Собственник, действия или бездействие которого повлекли дополнительные расходы на содержание и сохранение общего имущества, обязан покрыть соответствующие расходы.

17.3. Задолженность по членским и целевым взносам и пеням взыскивается в судебном порядке.

17.4. Задолженность собственника, не являющегося членом Товарищества, по предусмотренной законом плате взыскивается в судебном порядке.

17.5. Решения Общего собрания собственников могут быть оспорены в судебном порядке в случаях и сроки, установленные частью 4 статьи 21 Федерального закона № 338-ФЗ.

17.6. Решения органов Товарищества, создающие гражданско-правовые последствия для собственников, не являющихся членами Товарищества, могут быть обжалованы ими в судебном порядке.

18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются на основании решения Общего собрания членов либо по иным предусмотренным федеральным законом основаниям.

18.2. При ликвидации назначается ликвидационная комиссия или ликвидатор.

18.3. Требования кредиторов удовлетворяются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

18.4. Правовой режим общего имущества собственников при ликвидации определяется статьей 24 Федерального закона № 338-ФЗ.

18.5. На входящее в состав общего имущества недвижимое имущество не может быть обращено взыскание в случаях, установленных частью 9 статьи 24 Федерального закона № 338-ФЗ.

При ликвидации имущество, указанное в названной норме и находящееся в собственности Товарищества, передается в общую собственность собственников в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 338-ФЗ.

18.6. Иное имущество распределяется в соответствии с законодательством после удовлетворения требований кредиторов.

19. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. Настоящая редакция Устава принята в связи с необходимостью приведения учредительного документа и наименования созданного до 1 октября 2023 года Гаражно-строительного кооператива № 2 «Жигули», члены которого полностью выплатили паевые взносы, в соответствие с Федеральным законом № 338-ФЗ.

(Основание: ч. 9, 10 ст. 34; ст. 35 Федерального закона № 338-ФЗ.)

19.2. С момента вступления в силу Федерального закона № 338-ФЗ к юридическому лицу при условии полной выплаты паевых взносов применяются положения указанного Федерального закона о товариществах собственников недвижимости.

(Основание: ч. 10 ст. 34 Федерального закона № 338-ФЗ.)

19.3. До приведения учредительного документа в соответствие с Федеральным законом № 338-ФЗ положения прежнего Устава действовали лишь в части, не противоречащей указанному Федеральному закону.

19.4. Имущество бывшего гаражного кооператива, отвечающее критериям общего имущества и подпадающее под часть 4 статьи 34 Федерального закона № 338-ФЗ, имеет установленный законом режим общей долевой собственности собственников гаражей.

19.5. Полностью выплаченные паевые взносы повторной уплате не подлежат. В дальнейшем финансирование деятельности Товарищества осуществляется посредством членских и целевых взносов членов и предусмотренной законом платы иных собственников, а также иных законных поступлений.

19.6. Задолженность, обязательства, требования, договоры и иные правоотношения, возникшие до утверждения настоящей редакции, сохраняются в той мере, в которой они не противоречат законодательству.

19.7. Действующие органы юридического лица продолжают исполнение полномочий до избрания соответствующих органов в порядке, установленном настоящим Уставом, если иное не будет определено решением Общего собрания или законодательством.

19.8. Правление обеспечивает актуализацию:

1. реестра членов;
2. сведений о собственниках;
3. сведений о гаражах и их площадях;
4. сведений, необходимых для определения количества голосов;
5. сведений о составе общего имущества;
6. контактных данных членов и собственников.

19.9. При подготовке и проведении общих собраний количество голосов определяется с учетом статьи 6 и части 3 статьи 22 Федерального закона № 338-ФЗ.

19.10. Внутренние положения и иные документы, принятые ранее, применяются в части, не противоречащей законодательству и настоящему Уставу, до их отмены или принятия в новой редакции.

19.11. Если отдельное положение настоящего Устава вследствие изменения законодательства вступит в противоречие с императивной нормой федерального закона, применяется соответствующая норма федерального закона.

19.12. Изменения в настоящий Устав и утверждение Устава в новой редакции осуществляются Общим собранием членов Товарищества в установленном законом и настоящим Уставом порядке.

Председатель: _____ / _____ /

М.П. — при наличии