

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества собственников недвижимости «Объектив», зарегистрированного 24 сентября 1987 года за № 418 Территориальным Управлением Колпинского административного района города Санкт-Петербурга. Последняя редакция Устава зарегистрирована Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 06 июля 2022 года, ОГРН 1037839000946, ГРН 2227802168130. Изменения в Устав внесены в связи с вступлением в силу с 01 октября 2023 года Федерального закона от 24 июля 2023 года № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Объектив», далее именуемое «товарищество», создано решением общего собрания учредителей, объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей собственников гаражных боксов товарищества в строительстве и эксплуатации гаражей исключительно с целью хранения транспортных средств. Деятельность товарищества строится на основе добровольности, имущественной взаимопомощи, самокупаемости и самоуправления.

1.2. Наименование товарищества: - полное: Товарищество собственников недвижимости «Объектив»; - сокращенное: ТСН «Объектив».

1.3. Юридический адрес товарищества: город Санкт-Петербург, Колпино, улица Финляндская, дом 32, корпус 2.

1.4. Почтовый адрес товарищества: 196650, город Санкт-Петербург, Колпино, улица Финляндская, дом 32, корпус 2.

1.5. Срок деятельности товарищества не ограничен.

1.6. Товарищество приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации в установленном законом порядке.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, то есть организацией, созданной не с целью извлечения прибыли, а как добровольное объединение граждан на основе членства в форме специализированного потребительского кооператива–товарищества собственников недвижимости. Деятельность товарищества не ограничивается выделенной по решению Администрации Колпинского района города Санкт-Петербурга территорией общей площадью 4,73 га.

1.8. Учредителями товарищества являются граждане РФ, подавшие заявления о вступлении в товарищество. Основанием для прекращения членства в товариществе является заявление об исключении из списка 3 членов товарищества, при этом внесенный паевой взнос возвращается товариществом в полном объеме в денежном эквиваленте.

1.9. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, собственные бланки и другие реквизиты.

1.10. Товарищество может от своего имени приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников гаражей товарищества в государственных органах и органах местного самоуправления, совершать любые сделки, не противоречащие законодательству РФ и настоящему Уставу и нести обязанности.

1.11. Товарищество отвечает по своим долгам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам собственников гаражей, а собственники гаражей товарищества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части членских взносов каждого из собственников гаражей товарищества.

1.12. Товарищество организует свою деятельность на основе действующего законодательства РФ, Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 24 июля 2023 года № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», настоящего Устава и Правил внутреннего распорядка товарищества.

2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество имеет право: - организовывать собственную службу по охране, уборке, благоустройству территории гаражного комплекса, его ремонту, содержанию и

эксплуатации; – использовать земельный участок, выделенный по решению Администрации Колпинского района города Санкт-Петербурга, для строительства и эксплуатации гаражей; – получать новые земельные участки для строительства на них гаражей; – осуществлять строительство гаражей за счет собственных и привлеченных средств; – получать на договорной основе займы и кредиты от государственных и муниципальных органов, юридических и физических лиц, в том числе банков и других кредитных учреждений; – заключать договоры на разработку проектно-сметной документации, строительство новых гаражей и оказание услуг; – закупать необходимое оборудование и материалы; – приобретать в собственность или арендовать необходимый инвентарь, агрегаты и технические средства; 4 – использовать в своей деятельности имущество собственников гаражей товарищества, юридических и физических лиц на возмездной и безвозмездной основе; – осуществлять иную деятельность, соответствующую целям товарищества и не противоречащую законодательству РФ. 2.2. Товарищество в качестве предупредительной меры имеет право блокировать пропуск на въезд на территорию товарищества собственников гаражей в следующих случаях: - несвоевременной уплаты членских взносов и других взносов и платежей, установленных общим собранием собственников гаражей товарищества; - отказа от уплаты пени за несвоевременную уплату взносов и платежей; - отказа от уплаты вступительного взноса и денежного сбора за неучастие в субботнике; - отказа предъявить в соответствие с утвержденным графиком свой гараж штатному электрику товарищества; - отказа от заключения договора о совместной эксплуатации гаражей товарищества; - отказа от возмещения ущерба, нанесенного товариществу или другим собственникам гаражей. При этом после предупреждения собственников гаражей о невыполненных ими обязательствах перед товариществом, товарищество обязано обеспечить допуск должников к своим гаражным боксам. 2.3. Товарищество осуществляет строительство гаражей по типовому проекту. При необходимости строительства гаража по индивидуальному проекту требуется: - получение разрешения правления товарищества на строительство; - разработка и утверждение проекта гаражного бокса в установленном законодательством РФ порядке с обязательным применением типовых конструктивных материалов. 2.4. В товариществе ведется учет поступлений и расходования денежных средств, налоговых отчислений, статистический учет. Для осуществления этих целей товарищество принимает на работу главного бухгалтера, который в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ, требованиями настоящего Устава и должностной инструкцией. 2.5. В товариществе ведется учет и обеспечивается сохранность всей документации, подлежащей хранению в соответствии с действующим законодательством РФ. 5 3. СОБСТВЕННОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА 3.1. Собственность товарищества состоит из денежных средств и объектов, которые обеспечивают жизнедеятельность товарищества и являются общей долевой собственностью собственников гаражей. 3.2. Денежные средства товарищества формируются за счет: – членских взносов; – паевых взносов; – вступительных взносов; – целевых взносов; – дополнительных взносов; – прочих поступлений, не запрещенных законодательством РФ. 3.3. Членские взносы уплачиваются ежеквартально и используются на выплату заработной платы штатным сотрудникам товарищества, обеспечение жизнедеятельности товарищества, содержание и эксплуатацию гаражей и других объектов, расположенных на территории товарищества. 3.3.1. Членские взносы могут быть внесены в течение всего квартала до 15 числа месяца, следующего за кварталом, за который вносятся взносы. 3.3.2. В случае неуплаты членского взноса в установленный срок, взимаются пени в размере 0,4% от суммы задолженности за

каждый просроченный день, но не свыше размера годового членского взноса за каждый год просрочки. 3.3.3. Размер членских взносов утверждается общим собранием собственников гаражей на основании сметы доходов и расходов на текущий год, предоставляемой правлением товарищества. 3.4. Паевые взносы уплачиваются новыми членами товарищества в суммах и в сроки, устанавливаемые общим собранием при необходимости строительства на территории кооператива новых гаражных боксов и приобретении построенных товариществом гаражей в личную собственность. 3.4.1. В случае приобретения товариществом дополнительных земель для строительства гаражей, создается паевой фонд. Паявым взносом могут быть как денежные средства, так и материальные, эквивалентные установленным денежным взносам. Оценка материального паявого взноса проводится на основе рыночных цен. 3.5. Вступительные взносы уплачиваются новыми собственниками гаражей одновременно в размере, установленном общим собранием собственников гаражей товарищества на день приобретения гаража в личную собственность. При переоформлении гаража бывшим владельцем на своего близкого родственника, вступительный взнос не взимается. 6 3.6. Целевые взносы уплачиваются одновременно всеми собственниками гаражей при необходимости сбора средств на цели, не предусмотренные сметой. 3.7. Дополнительные взносы уплачиваются одновременно всеми собственниками гаражей при недостаточности средств на исполнение сметы доходов и расходов товарищества. 3.8. Решение о необходимости сбора паявых, целевых, вступительных, дополнительных и прочих взносов, а также их размеры, сроки внесения и санкции за неисполнение принимает общее собрание по представленным обоснованиям правления товарищества. 4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ 4.1. Органами управления товарищества являются – общее собрание собственников гаражей, правление товарищества, председатель товарищества. 4.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание собственников гаражей. 4.2.1. Общее собрание созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Общее собрание может осуществляться посредством очного, заочного (опросным путем), одновременно очного и заочного голосования дистанционно с помощью электронных или иных технических средств с обязательным оформлением бюллетеней голосования. 4.2.2. Общее собрание полномочно принимать решения, если в нем принимают участие более 50% собственников гаражей. 4.2.3. Количество голосов при голосовании определяется по количеству гаражей, числящихся за собственником, из расчета один гараж - один голос, два гаража одного собственника – два голоса и т.д. 4.2.4. Собственник гаража, который не может присутствовать на общем собрании лично, может доверить свое право на голосование другому собственнику или члену своей семьи, предварительно оформив доверенность в правлении товарищества. 4.2.5. Решения общего собрания принимаются большинством голосов из участвующих в голосовании собственников гаражей за исключением вопросов по ликвидации или реорганизации товарищества, утверждении ликвидационного баланса, определении доли собственников гаражей в общем имуществе, которые принимаются из расчета не менее чем 2/3 голосов от числа собственников гаражей. 4.2.6. К исключительной компетенции общего собрания относятся: – утверждение, внесение изменений и дополнений в настоящий Устав; – решение и утверждение размеров всех взносов и платежей, сроков их внесения и санкций за неисполнение; – исключение из членов товарищества; 7 – избрание и отзыв членов правления и ревизионной комиссии товарищества; – назначение и освобождение от должности председателя товарищества; – принятие решения о ликвидации или реорганизации товарищества, определение состава

ликвидационной, реорганизационной комиссии и утверждение ликвидационного, реорганизационного баланса; – утверждение годовых смет доходов и расходов товарищества, смет на строительство гаражей и других объектов, штатного расписания наемных работников, размера и формы оплаты труда членов правления и ревизионной комиссии товарищества; – утверждение годовых отчетов правления и ревизионной комиссии товарищества; – решение о формировании различных денежных фондов; – утверждение списков распределения вновь построенных гаражей между членами товарищества; – рассмотрение жалоб на работу правления и ревизионной комиссии товарищества.

4.2.7. Внеочередные общие собрания могут быть созваны по требованию инициативной группы, но не менее 1/3 всех собственников гаражей, по решению правления и по требованию ревизионной комиссии товарищества.

4.2.8. Для проведения общего собрания выбирается председатель собрания, секретарь и счетная комиссия в количестве не менее трех человек для подсчета голосов. По окончании оформляется протокол собрания за подписью председателя и секретаря собрания.

4.2.9. Решения общего собрания обязательны для исполнения всеми собственниками гаражей, исполнительными и контрольными органами товарищества.

4.3. В период между общими собраниями органом управления товарищества является правление товарищества (далее правление), избираемое на общем собрании из числа членов товарищества сроком на два года и численностью не менее пяти человек.

4.3.1. Правление является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию собственников гаражей.

4.3.2. Заседания правления проводятся по мере необходимости. Решения правления оформляются протоколами за подписью всех присутствующих на заседании членов правления.

4.3.3. Заседание правления правомочно, если на нем присутствуют не менее трех членов правления. Решения принимаются большинством голосов.

4.3.4. Правление осуществляет следующие полномочия: - планирует хозяйственную деятельность товарищества на текущий год; 8 - организует деятельность товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов, за исключением вопросов отнесенных настоящим Уставом к компетенции других органов товарищества; - организует сбор всех видов взносов и платежей; - распоряжается денежными средствами товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой; - осуществляет подготовку проектов сметы, штатного расписания и отчета о финансово-хозяйственной деятельности товарищества для представления общему собранию; - ведет учет сведений о составе общего имущества в границах территории товарищества; - осуществляет прием новых членов товарищества; - организует охрану имущества товарищества и собственников гаражей; - ведет список членов товарищества, бухгалтерский и статистический учет, делопроизводство; - организует и контролирует выполнение решений общего собрания; - разрабатывает и утверждает должностные инструкции штатных сотрудников товарищества; - рассматривает предложения, заявления и жалобы собственников гаражей; - созывает общее собрание и организует проведение на территории товарищества субботника.

4.4. Руководство текущей деятельностью правления товарищества осуществляет председатель товарищества (далее председатель). Председатель избирается общим собранием собственников гаражей товарищества на два года и входит в состав членов правления товарищества. При этом на общем собрании собственников гаражей товарищества отдельно обсуждается кандидатура председателя, а затем кандидатуры членов правления товарищества.

4.4.1. Председатель подотчетен общему собранию собственников гаражей и несет ответственность за результаты финансовой и хозяйственной деятельности товарищества, за организацию учета поступлений и

расходования денежных средств, налоговых отчислений, статистического учета, делопроизводства и порядок хранения документов. 4.4.2. Председатель осуществляет следующие действия: - представляет товарищество в органах государственной власти и управления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами; - без доверенности выступает от имени товарищества, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета товарищества в банках, выдает доверенности; - принимает на работу и увольняет штатных сотрудников; 9 - издает распоряжения, приказы, обязательные для штатных сотрудников товарищества; - утверждает принятые общим собранием смету доходов и расходов и план работы штатного электрика на текущий год, штатное расписание, фонд оплаты труда и иные фонды, а также размеры должностных окладов штатных работников товарищества; - распоряжается имуществом товарищества в соответствии с общим порядком и направлениями, определенными общим собранием и правлением товарищества; - заключает договоры от имени товарищества; - замещает главного бухгалтера на время его отсутствия; - выполняет иные обязательства товарищества. 4.5. Контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью товарищества осуществляет ревизионная комиссия, избираемая общим собранием из числа членов товарищества в составе трех человек сроком на два года. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии. 4.5.1. Ревизии проводятся не реже одного раза в квартал с оформлением акта проверки и предоставлением его в правление товарищества. 4.5.2. Ревизионная комиссия проверяет: - наличие, достоверность и соответствие смете доходов и расходов товарищества ежеквартальных и годовых отчетов главного бухгалтера; - наличие и правильность оформления, достоверность документов, подтверждающих движение денежных средств, их соответствие действующему законодательству РФ; - наличие и правильность оформления, достоверность заключенных договоров, их соответствие действующему законодательству РФ; - наличие и содержание протоколов заседания правления; - ведение делопроизводства и порядок хранения документов; - любое направление деятельности председателя товарищества, правления товарищества и главного бухгалтера, необходимость которого выявлена при проведении ревизии. 4.5.3. По требованию членов ревизионной комиссии председатель товарищества и главный бухгалтер обязаны предоставить все требуемые ревизорами документы для проверки. 4.5.4. Ревизионная комиссия ежегодно отчитывается в своей деятельности перед общим собранием. Годовой отчет работы комиссии утверждается общим собранием. 4.5.5. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно занимать должности в правлении товарищества. В состав правления и ревизионной комиссии не могут входить супруги и их близкие родственники. 10

5. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ГАРАЖЕЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА, И ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Членами товарищества могут быть граждане РФ, достигшие 16-летнего возраста, предъявившие документ, подтверждающий их право собственности на гараж, подавшие в письменной форме заявление в правление товарищества с указанием паспортных данных, адреса постоянной регистрации, фактического проживания, контактных телефонов. Со всеми членами товарищества заключается договор на совместную эксплуатацию общего имущества товарищества. 5.2. Прием в члены товарищества осуществляется по решению правления. 5.3. Собственник гаража обязан: - использовать свой гараж исключительно по его прямому назначению, то есть для хранения личного автотранспорта; - соблюдать Устав и Правила внутреннего распорядка товарищества; - выполнять решения общего собрания собственников гаражей и правления товарищества; - своевременно и в полном объеме

вносить членские взносы, а так же оплачивать пени и другие платежи, утвержденные решением общего собрания; - соблюдать государственные технические противопожарные, санитарные, экологические нормы и другие правила содержания гаража; - нести бремя расходов на содержание и ремонт гаража, находящегося в его собственности; - участвовать в расходах на ремонт объектов общего пользования в аварийных ситуациях; - принимать участие в ежегодных субботниках по благоустройству территории товарищества или оплатить целевой денежный сбор на вывоз твердых коммунальных отходов; - в случае причинения ущерба имуществу товарищества или другим собственникам гаражей, возместить ущерб в полном объеме; - обеспечить доступ в гараж штатному электрику товарищества в сроки, установленные утвержденным общим собранием членов товарищества графиком предоставления гаражей к осмотру электриком; - заменить электрический счетчик по наступлению срока поверки или сделать его поверку. 5.4.

Собственник гаража имеет право: - получить гараж в соответствии с внесенным паем в собственность на территории товарищества; - зарегистрировать на свое имя право собственности на гараж, при условии полной выплаты паевого взноса и отсутствия долгов; 11 - зарегистрировать на свое имя, право собственности на землю под своим гаражом в соответствии с действующим законодательством РФ; - в любой момент выйти из

товарищества с обязательным отчуждением своего паевого взноса (принадлежащего ему гаража), подав письменное заявление в правление товарищества с одновременной подачей заявления о приеме в члены товарищества лица, в пользу которого отчужден паевой взнос (гараж); - отчуждать свой гараж (пай) третьим лицам; - избирать членов исполнительных и контрольных органов товарищества; - быть избранным в исполнительные и контрольные органы товарищества, за исключением собственников гаражей, не являющихся членами товарищества; - быть принятым в первоочередном порядке на работу в товарищество; - получать доступ и знакомиться с отчетами правления и ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности товарищества; - принимать участие в работе общего собрания собственников гаражей; - получить часть

общего имущества товарищества после его ликвидации. 5.5. Член товарищества может быть исключен из товарищества по решению общего собрания в следующих случаях: - при нарушении Устава, Правил внутреннего распорядка товарищества, игнорирование решений общего собрания, правления товарищества, правил содержания и эксплуатации гаража как объекта хозяйственной деятельности; - при отсутствии уплаты членских взносов и других платежей без уважительной причины более одного года; - при нанесении своими действиями вреда объектам общего пользования, имуществу собственников гаражей и отказа в возмещении ущерба. 5.5.1. Исключаемый член товарищества должен быть

извещен об этом в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты проведения общего собрания собственников гаражей и вправе предоставить общему собранию свои объяснения. 5.5.2. Член товарищества, исключенный из членов товарищества,

ограничивается в праве пользования объектами общего назначения. 5.6. В случае смерти собственника, право собственности на его гараж устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ. 5.7. Трудовые отношения товарищества с его членами регулируются действующим законодательством РФ, Трудовым кодексом РФ и

настоящим Уставом. С каждым наемным работником товарищества правлением заключается трудовой договор. 12 6. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ

ТОВАРИЩЕСТВА 6.1. Реорганизация товарищества проводится по решению общего собрания. 6.1.1. Для проведения реорганизации решением общего собрания создается

реорганизационная комиссия из числа членов товарищества, которая разрабатывает план

реорганизации, составляет разделительный баланс и представляет эти документы на утверждение общему собранию. 6.2. Ликвидация товарищества возможна: - по решению общего собрания; - по решению суда; - в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ. 6.2.1. По согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, общее собрание назначает ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с действующим законодательством РФ порядок и сроки ликвидации товарищества. 6.2.2. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами товарищества. 6.2.3. Ликвидационная комиссия через органы печати уведомляет всех заинтересованных лиц о ликвидации товарищества и определяет сроки, в течение которых кредиторы могут предъявить свои требования ликвидационной комиссии. 6.2.4. Ликвидационная комиссия принимает и проверяет все предъявленные требования кредиторов, выявляет дебиторскую задолженность, консолидирует имущество товарищества. 6.2.5. После удовлетворения всех признанных требований кредиторов в очередности, установленной законодательством РФ, оставшаяся часть общего имущества товарищества распределяется между собственниками гаражей. 6.2.6. Ликвидация товарищества считается завершенной, после внесения записи о ликвидации в Единый реестр юридических лиц. 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА 7.1. Настоящий Устав может быть изменен по решению общего собрания товарищества. 7.2. Изменения и дополнения настоящего Устава подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке и вступают в силу с момента такой регистрации.