

УТВЕРЖДЕНО
решением учредительного собрания
ТСН «Комфорт»
Протокол №1
от 29 октября 2017 г.

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Комфорт»

г.Нижний Новгород
2017 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости по адресу: Нижегородская область, Богородский район, д.Бурцево, ул.Отрадное, именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением граждан - собственников недвижимого имущества (земельных участков), созданным ими в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности и/или в общем пользовании, осуществления и защиты прав и законных интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Комфорт»; краткое официальное наименование Товарищества: ТСН «Комфорт».

Место нахождения Товарищества: г.Нижний Новгород

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.7. Коттеджный поселок «Комфорт» (далее – «поселок») – это совокупность земельных участков (владений), расположенных в кадастровом квартале 52:24:0030001, имеющих на момент 29.10.2017 года кадастровые номера (выдержка с границами поселка из публичной кадастровой карты прилагается): :3556, :3557, :3558, :3559, :3560, :3561, :3562, :3563, :3564, :3565, :3566, :3567, :3568, :3569, :3570, :3571, :3572, :3573, :3574, :3575, :3576, :3577, :3578, :3579, :3580, :3581, :3582, :3583, :3584, :3585, :3586, :3587, :3588, :3589, :3590, :3591, :3592, :3593, :3594, :3595, :3596, :3597, :3598, :3599, :3600, :3601, :3602, :3603, :3604, :3605, :3606, :3607, :3608, :3609, :3610, :3611, :3612, :3613, :3614, :3615, :5042, :5043, :3617, :3618, :3619, :3620, :3621, :3622, :3623, :3624, :6172, :4337, :3627, :3628, :3629, :3630, :3631, :3632, :4968, :6289, :4954, :3633, :3634, :3635, :3636, :3637, :4955, :4956, :4959, :4960, :4961, :4962, :4963, :3638, :6074, :3642, :3643, :3644, :3645, :3646, :3647, :3648, :3649, :3650, :3651, :3652, :3653, :3654, :3655, :3656, :3657, :3658, :3659, :3660, :3661, :3662, :3663, :3664, :3665, :4415, :4416, :3667, :3668, :3669, :3670, :3671, :3672, :3673, :3674, :3675, :3676, :3677, :3678, :3679, :3680, :3681, :3682, :3683, :3684, :3685, :5553, :5554, :3687, :3688, :3689, :3690, :3691, :3692, :3693, :3694, :3695, :3696, :3697, :6261, :6262, :6312, :6260, :6311, :6259, :6258, :6257, :6256, :6255, :6254, :6253, :6252, :6251, :6250, :4966, :4965, :4964, :6248, :6249, :5086, :5087, а также участков, полученных из вышеуказанных путем слияния и разделения, расположенных на единой огороженной территории.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в общей

собственности собственников имущества поселка (далее – «общее имущество») и/или в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом, осуществление деятельности по созданию, сохранению, управлению и приращению общего имущества, содержание, обслуживание, эксплуатация и благоустройство и ремонт общего имущества и иная деятельность, связанная с целями создания товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) обеспечение совместного использования общего имущества;

2) содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества, обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания инфраструктуры поселка, благоустройство территории поселка;

3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов, обеспечение надлежащего взаимодействия с ресурсоснабжающими и подрядными организациями для бесперебойного обеспечения коммунальными услугами и технического обслуживания инфраструктуры поселка;

4) защита и представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах общей юрисдикции и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами всех форм собственности и гражданами;

5) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества их имуществом в поселке (как личным, так и общим) или препятствующих этому;

6) обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой поселка, в чьей бы собственности она ни находилась;

7) управление общим имуществом;

8) обеспечение выполнения всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

9) выполнение работ для членов Товарищества и предоставление им услуг;

10) предоставление в соответствии с действующим законодательством в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;

11) осуществление в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке постройки и реконструкции общего имущества/ его части;

12) заключение сделок и совершение иных отвечающих целям Товарищества действий;

13) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных уставом и действующим законодательством;

14) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

15) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости в поселке, ведение реестра членов Товарищества.

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

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим

Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры, обеспечивающие управление общим имуществом Товарищества и защиту интересов членов Товарищества, в том числе на юридическую поддержку, а также на содержание и ремонт общего имущества;

2) определять: смету доходов и расходов на год, в том числе на содержание и ремонт общего имущества, затраты на наем (оплату работы) специалистов, необходимых для ведения деятельности Товарищества (юрист, бухгалтер, и др.), специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества, а для каждого лица, не являющегося членом Товарищества, но осуществляющего пользование общим имуществом - размер платы по договору об использовании и содержании такого имущества.

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

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

6) в интересах Товарищества продавать, передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, или совершать с этим имуществом иные действия, предусмотренные ГК РФ.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества, иных лиц, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке строить и перестраивать часть общего имущества;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки, осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков, страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности, заключать иные сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом, своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом, обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой поселка;

2) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав пользования, владения, и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества инфраструктурой поселка;

3) представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением инфраструктурой поселка, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4) обеспечивать выполнение требований законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

5) осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном действующим законодательством,

6) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, инфраструктуры поселка;

7) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

8) вести реестр членов Товарищества.

9) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО; ВЗНОСЫ

4.1. Члены Товарищества - это собственники недвижимого имущества на территории поселка, вступившие в Товарищество для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или общем пользовании.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества на территории поселка, на основании его письменного заявления о вступлении в Товарищество. Письменное заявление подается лицом, желающим стать членом Товарищества, или его представителем в правление Товарищества. К заявлению прикладывается документ, подтверждающий право собственности на недвижимость, расположенную на территории поселка.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законе порядке. Интересы юридических лиц представляют их законные представители или лица, действующие на основании доверенности.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества указывается:

1. фамилия, имя, отчество заявителя;

2. адрес места жительства заявителя;

3. почтовый адрес, по которому таким гражданином могут быть получены почтовые сообщения;

4. адрес электронной почты, по которому таким гражданином могут быть получены электронные сообщения;

5. номер телефона, по которому заявителем могут быть получены СМС сообщения

6. согласие на соблюдение требований устава такого Товарищества

7. согласие на обработку персональных данных.

Правление Товарищества в течение 10 дней с момента получения заявления о вступлении в члены вносит данное лицо в реестр членов Товарищества.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость. О прекращении своего права собственности член Товарищества обязан сообщить в правление Товарищества в течение 10 дней с момента внесения сведений о прекращении права собственности в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае несообщения указанных сведений член Товарищества несет риск невозврата ему уплаченных в соответствии с настоящим уставом взносов и иных платежей, а также риск убытков, причиненных Товариществу и (или) его членам в результате нарушения процедуры голосования в Товариществе. При подаче заявления о выходе из членов Товарищества Правление Товарищества в течение 10 дней с момента получения заявления исключает подавшее заявление лицо из реестра членов Товарищества.

4.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.7. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.8. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами поселка.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных и резервных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

5.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или

направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Общего собрания могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

Если иное не предусматривается конкретным договором, доля в праве общей собственности на общее недвижимое имущество, доля участия члена Товарищества или иного собственника недвижимости в поселке определяется как отношение площади его земельного участка, расположенного на территории поселка, к сумме площадей всех земельных участков в поселке, не относящихся к землям общего пользования и иным участкам, предназначенным для удовлетворения общих нужд собственников недвижимости в поселке.

5.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 3) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества
- 4) получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленном действующим законодательством;
- 5) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 6) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- 7) знакомиться со следующими документами:
 - устав Товарищества,
 - внесенные в устав изменения,
 - свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
 - реестр членов Товарищества,
 - бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества,
 - сметы доходов и расходов Товарищества, отчеты об исполнении таких смет,
 - аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

– документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

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

– техническая документация на инженерные коммуникации;

– иные связанные с управлением общим имуществом Товарищества документы.

8) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;

9) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА, НО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее ремонт за свой счет;

- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

- предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.2 устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

- соблюдать действующее законодательство, требования настоящего устава, правила проживания на территории поселка и иные руководящие документы, принятые Товариществом;

- нести совместные расходы по деятельности Товарищества и содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить в порядке, установленном Правлением Товарищества.

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

7.2. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

7.3. Права и обязанности лиц, не являющихся членами Товарищества, но осуществляющих пользование общим имуществом Товарищества.

1) Лица, не являющиеся членами Товарищества, которым требуется использование общего имущества или земельного участка общего пользования (далее- заинтересованные лица), для целей их использования обязаны заключить возмездный договор об их использовании и содержании общего имущества и (или) земельного участка общего пользования.

2) Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в собственности Товарищества, то договор об использовании и содержании общего имущества и (или) земельного участка общего пользования заключается между Товариществом и заинтересованным лицом.

3) Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в общей долевой собственности граждан, то предусмотренный настоящим разделом договор заключается между правообладателями указанного имущества (уполномоченным ими на общем собрании лицом) и заинтересованным лицом.

4) По договору об использовании и содержании имущества общего пользования и (или) земельного участка общего пользования правообладатель недвижимого имущества обязуется обеспечивать пользование имуществом общего пользования и (или) участком общего пользования заинтересованным лицам в объеме, принятом для члена данного Товарищества.

5) Ежегодная плата по договору, указанному в настоящем разделе, не может отличаться от денежных обязательств членов Товарищества по содержанию общего имущества (включая членские, целевые взносы; размер платы, необходимой для содержания в течение года общего имущества).

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления Товарищества, Председателя Правления и членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества,

7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Товарищества, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение годового плана содержания специалистов, необходимых для ведения деятельности Товарищества и размера фонда заработной платы членов Правления;

10) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, бухгалтерской (финансовой) отчетности, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

11) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

12) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13). рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

14) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

15) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

16) принятие решения об условиях, на которых предлагается заключение договоров с лицами, не являющихся членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом Товарищества.

17) другие вопросы, предусмотренные законом.

18) дает одобрение на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 150 тысяч рублей;

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

8.4. По решению общего собрания членов Товарищества полномочия постоянно действующих органов Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

8.5. Ежегодное (очередное) общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе правления Товарищества. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано Правлением Товарищества, Председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором), а так же по инициативе не менее 5 % из числа членов Товарищества.

8.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется не позднее, чем за 14 дней до даты проведения общего собрания каждому члену Товарищества лицом (лицами), по инициативе которых созывается общее собрание.

Уведомление о проведении собрания проводится не менее, чем двумя способами из четырех представленных:

1) вручается каждому члену Товарищества под расписку.

2) направляется посредством почтового отправления (заказным письмом).

3) направляется в виде электронного сообщения.

4) направляется в виде SMS -оповещения.

Уведомление о проведении общего собрания считается полученным членом Товарищества в случае направления данного уведомления по адресу электронной почты и SMS-сообщения по телефону, указанных в реестре членов Товарищества. Уведомление в соответствии со статьей 165.1 ГК РФ считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в частности, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения. Риск неполучения поступившей корреспонденции вследствие не предоставления достоверных сведений в реестр членов Товарищества несет адресат. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

- сведения о лицах, по инициативе которых созывается общее собрание,
- форма проведения собрания,
- место и время проведения собрания,
- повестка дня общего собрания,
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место и адрес, где с ними можно ознакомиться.

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дополнительно должны быть указаны:

- дата окончания приема решений членом Товарищества по вопросам, поставленным на голосование,
- место или адрес, куда должны передаваться такие решения,
- форма подачи решений по вопросам повестки.

Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решение и голосовать по вопросам, которые не были включены в повестку дня.

Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 30 (тридцатью) процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, при условии надлежащего уведомления членов Товарищества о предстоящем проведении общего собрания.

Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 1, 2 и 6 пункта 8.2, принимаются не менее чем 51% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании, или их представителей. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председательствующий, выдвигаемый Председателем правления из числа членов Правления. Председательствующий собрания утверждается присутствующими членами Товарищества – простым большинством открытого голосования в начале каждого собрания. В случае отсутствия Председателя правления общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.8. Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

8.9. Представитель члена Товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с

требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

8.10. Количество голосов одного члена Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества определяется как отношение площади принадлежащего ему земельного участка к сумме площадей земельных участков, принадлежащих всем членам Товарищества. В случае, если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, о чем подать письменное заявление в Правление Товарищества.

8.11. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

8.12. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое собрание не имело указанного в п.8.5. настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование). По вопросам, указанным в подпунктах 9, 10 и .11 п.8.2 устава, проведение заочного голосования не допускается.

8.13. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, позволяющие идентифицировать его с лицом, указанным в реестре членов;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на недвижимое имущество в поселке;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

8.16. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, оформляются протоколами. Протокол общего собрания является официальным документом как документ, удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Товарищества и его членов. Протокол общего собрания, если его составление не было организовано в порядке, установленном настоящим уставом, подлежит обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в правление Товарищества не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

8.17 Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества Председателем Правления Товарищества не позднее чем через 7 дней со дня принятия таких решений, путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, направлением соответствующих сообщений на адреса электронной почты всех членов Товарищества и размещением в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением. Наименование информационного ресурса в сети интернет должно быть доведено до сведения членов

Товарищества путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах и направлением соответствующей информации на адреса электронной почты всех членов Товарищества.

8.18. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких членов по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по юридическому адресу Товарищества, указанному в пункте 1.2 устава, а также рассылаются всем членам Товарищества на электронные адреса и публикуются в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением. Конкретное место хранения документов товарищества в обязательном порядке указывается на информационном стенде Товарищества, размещаемом на КПП при главном въезде в поселок.

8.19. Решение общего собрания Товарищества, принятое в установленном законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов, которые не участвовали в голосовании.

8.20. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований закона, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд течение 6 месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Для руководства деятельностью Товарищества создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

9.2. Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.4. Правление Товарищества избирается в количестве 5 человек из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок один год. В случае не проведения общего собрания для переизбрания членов Правления, полномочия членов Правления истекают через 375 календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором эти члены правления были избраны.

9.5. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее 3 членов Правления.

9.6. Правление Товарищества на своем первом заседании после избрания устанавливает области деятельности, за которыми закрепляются конкретные ответственные за данную область члены Правления.

9.7. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом Товарищества, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

Член правления Товарищества не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

9.8. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления не реже 1

раза в 3 (три) месяца. В случае неисполнения данной обязанности председателем или в случае иной необходимости, вызванной текущей деятельностью Правления, созвать очередное или внеочередное заседание правления имеет право любой из членов правления.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления в порядке, указанном в п. 8.6 Устава, не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания, а также размещаются на официальном стенде Товарищества и интернет-ресурсе (при его наличии).

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.9. Решения правления Товарищества принимаются большинством голосов. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.10. Правление Товарищества:

- представляет на утверждение общего собрания членов Товарищества предложения по определению приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования общего имущества Товарищества;

- следит за соблюдением Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

- контролирует своевременное исполнение членами Товарищества внесения установленных обязательных платежей и взносов;

- составляет смету доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчеты о финансовой деятельности, предоставляет их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- определяет основные направления деятельности Правления Товарищества;

- выносит на обсуждения общего собрания размер и порядок оплаты: обязательных ежемесячных взносов, создания целевых и резервных фондов и порядок их формирования;

- ведет реестр членов Товарищества, делопроизводство;

- принимает заявления о вступлении или выходе из членов Товарищества

- созывает и проводит общее собрание членов Товарищества;

- дает одобрение на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей;

- дает одобрение на продажу или передачу во временное пользование имущества, принадлежащего Товариществу,

- выполняет иные вытекающие из устава Товарищества права и обязанности.

- от имени Товарищества избранный правлением член правления заключает трудовой договор с Председателем Правления Товарищества на период исполнения им своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

9.11. Председатель Правления является единоличным исполнительным органом Товарищества и избирается на общем собрании его членов.

9.12. Председатель правления избирается общим собранием членов Товарищества на срок 1 год и по должности входит в состав Правления. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. В случае не проведения общего собрания для переизбрания председателя Правления, его полномочия истекают через 375

календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором данный председатель правления был избран.

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

9.14. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, возглавляет и председательствует на заседаниях Правления Товарищества, управляет общим имуществом или заключает договоры на управление эти имуществом от имени Товарищества, нанимает работников, в том числе и для обслуживания общего имущества и увольняет их, заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, разрабатывает и утверждает на заседаниях Правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

9.15. Все сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 50 000 рублей, Председатель правления совершает только после предварительного одобрения правлением, за исключением случаев, когда совершение сделки вызвано срочной необходимостью для устранения непосредственной угрозы здоровью, жизни людей или имуществу. В этом случае сделка должна быть одобрена Правлением не позднее одного месяца после ее совершения.

Все сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 150 тысяч рублей, Председатель правления совершает только после предварительного одобрения Общим собранием.

9.16. Полномочия председателя правления могут быть прекращены досрочно в случае:

- нарушения порядка совершения сделок, установленных настоящим уставом,
- нарушения настоящего устава,
- при наличии оснований, установленных трудовым законодательством.
- по решению общего собрания членов Товарищества

9.17. Председатель несет материальную ответственность за имущество и финансовые средства ТСН, находящиеся в его распоряжении. При заключении с председателем трудового договора, одновременно с ним тем же уполномоченным лицом должен быть заключен договор о полной материальной ответственности перед Товариществом.

9.18. При заключении договора с управляющей организацией (на основании решения общего собрания членов Товарищества) Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.

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