

«УТВЕРЖДЕНО»
решением внеочередного общего собрания
собственников недвижимости по адресу:
Челябинская область, Сосновский район,
село Кременкуль, мкрн. Родной

УСТАВ
Товарищества собственников
недвижимости
«Родной»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	3
3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	5
4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	6
5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО	7
6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	8
7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ	10
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	12
9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	13
10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	13
11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	16
12. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ	19
13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА	20
14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	21
15. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ	21
ТЕРРИТОРИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	23

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Родной» является добровольным объединением собственников земельных участков и расположенных на них жилых домов, расположенных по адресу: Челябинская область, Сосновский район, село Кременкуль, мкрн. Родной.

Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса, Жилищного кодекса Российской Федерации и других законодательных и иных нормативных актов для достижения целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Родной».

Краткое официальное наименование Товарищества: ТСН «Родной».

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном законодательством порядке; имеет расчетные и иные счета в банках, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

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

1.5. Товарищество представляет законные интересы собственников недвижимости в договорных отношениях с организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество — добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков и расположенных на них жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Территория Товарищества — земельные участки и расположенные на них постройки, объединенные имуществом общего пользования, которое обслуживается Товариществом. Территория Товарищества на момент его создания обозначена в Приложении 1 к уставу.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок, жилой дом, помещение или его часть.

Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество;

Общее имущество (для целей устава) — имущество общего пользования, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам и жилым домам при условии содержания такого имущества за счет всех собственников. К общему имуществу, в частности, могут относиться:

- 1) дороги общего пользования;
- 2) обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости, включая сооружения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) общие коммуникации;
- 4) движимое имущество;
- 5) денежные средства и иное имущество.

Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; организации пропускного режима; охране мест общего пользования; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на Территории Товарищества;

Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам недвижимости услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, расположенных на Территории Товарищества;

Членские и/иные взносы – компенсация (возмещение) расходов, связанных с оплатой расходов на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества и взимаемые в соответствии с принимаемой сметой доходов и расходов Товарищества.

Крупная сделка – сделка и/или совокупность однородных по своему предмету сделок:

- 1) связанных с приобретением или созданием основных средств общей стоимостью более 200 000 руб.;
- 2) связанных с покупкой и/или арендой земельных участков, дорог;

- 3) стоимостью более 300 000 руб.
- 2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления общим имуществом;
- 2) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
- 3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- 4) защиты прав и интересов собственников недвижимости, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- 5) а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам.

3.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение владения, пользования и распоряжения имуществом Товарищества;
- 2) организация сбора платежей с собственников и членских взносов, обеспечение надлежащего содержания, обслуживания, эксплуатации, благоустройства, развития и ремонта имущества Товарищества, в том числе путем оплаты услуг снабжающих, обслуживающих и подрядных организаций, финансирования иных необходимых мероприятий за счет средств Товарищества;
- 3) организация вывоза твердых бытовых отходов (ТБО);
- 4) обеспечение охраны имущества Товарищества, прилегающей территории, создание условий для обеспечения сохранности имущества членов Товарищества, в том числе пожарной безопасности на территории Товарищества;
- 5) содержание и благоустройство прилегающей территории, контроль соблюдения санитарно-эпидемиологических правил и правил пожарной безопасности на территории Товарищества, недопущение загрязнения его бытовыми отходами и мусором;
- 6) представление интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 7) контроль состояния и ремонт малых архитектурных форм на территории прогулочной зоны и детских площадках на территории Товарищества;
- 8) содержание в технически исправном состоянии общего имущества и его ремонт;
- 9) ведение реестра членов Товарищества.

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

3.4. Исключительно для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, с последующим направлением полученных от такой деятельности доходов для оплаты расходов Товарищества или в специальные целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества или, в предусмотренных настоящим Уставом случаях, Правлением Товарищества. Полученные доходы не подлежат распределению между членами Правления или членами Товарищества.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей собственников не членов Товарищества и членских взносов членов Товарищества;
- 2) целевых взносов собственников;
- 3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 4) прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные целевые фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели.

4.4. Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества только в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов на год. Любые тарифы утверждаются на общих собраниях членов Товарищества или на общих собраниях собственников земельных участков.

4.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренный сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов Товарищества или направляется в специальные целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества.

4.6. Все собственники осуществляют обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт имущества Товарищества, а также с

оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, в порядке и сроки, утвержденные Правлением Товарищества.

Специальные целевые взносы уплачиваются всеми собственниками в размере, порядке и сроки, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества.

4.7. Собственники земельных участков и жилых домов, не являющиеся членами Товарищества, несут бремя содержания имущества и вносят на счет Товарищества аналогичную плату, установленную для членов Товарищества, независимо от вступления в Товарищество.

4.8. Неиспользование собственником принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо полный или частичный отказ от пользования имуществом Товарищества либо имуществом, принадлежащим в силу закона собственникам недвижимости на праве общей долевой собственности, не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт такого имущества.

4.9. В случае несвоевременной оплаты с собственника недвижимости взимается неустойка в размере, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

5.1. Лица, которые в установленном законом порядке приобрели право собственности, в том числе право общей долевой или совместной собственности на объект недвижимого имущества на территории Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на соответствующий объект недвижимости.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника объекта недвижимого имущества на основании заявления о вступлении в Товарищество, при условии уплаты вступительного взноса, наличие, размер и порядок уплаты которого устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

5.3. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

- 1) выхода члена Товарищества из Товарищества на основании его заявления;
- 2) прекращения права собственности члена Товарищества на объект недвижимого имущества на территории Товарищества в случае отсутствия у указанного собственника иных объектов недвижимого имущества на территории Товарищества;
- 3) реорганизации или ликвидации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина – члена Товарищества;
- 4) исключения члена Товарищества из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества;
- 5) ликвидации Товарищества в установленном законом порядке.

Прекращение членства в Товариществе при сохранении права собственности на земельный участок в границах Товарищества не прекращает обязательств выбывшего члена

Товарищества по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по специальным целевым взносам.

5.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (включая адрес места жительства, паспортные данные и используемые для связи с членом Товарищества почтовый адрес, адрес электронной почты и телефонный номер), а также сведения о принадлежащих им объектах недвижимого имущества, в том числе о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в случае возникновения такового.

5.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные 5.4 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления имуществом Товарищества и иные обеспечивающие управление имуществом Товарищества договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества, специальных целевых взносов, отчислений в резервный фонд;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры обязательных платежей, взносов и специальных целевых взносов;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и иным законным владельцам объектов недвижимости, находящихся в собственности членов Товарищества;
- 5) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 6) продавать и передавать во временное пользование часть имущества Товарищества, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 7) получать в пользование и приобретать в собственность Товарищества, а в предусмотренных законом случаях – в общую долевую собственность членов Товарищества, земельные участки и другие объекты;
- 8) страховать имущество, находящееся у Товарищества в управлении или в собственности, совершать иные отвечающие предмету и целям деятельности Товарищества сделки и действия;

- 9) в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов, в судебном порядке вправе требовать их уплаты, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами товарищества указанных обязанностей;
- 10) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимости, Товарищество собственников недвижимости вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке достраивать, перестраивать части общего имущества;
- 3) получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки для возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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

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

6.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение Товариществом и членами Товарищества требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление имуществом Товарищества и в предусмотренных законом случаях имуществом, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества, обеспечивать их надлежащее санитарно-эпидемиологическое и техническое состояние;
- 3) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов;

- 4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества как собственников объектов недвижимости, расположенных на Территории Товарищества, в том числе при использовании имущества Товарищества и в предусмотренных законом случаях имущества, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;
- 5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию членами Товарищества прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими им объектами недвижимости, расположенными на территории Товарищества, а также прав владения, пользования и распоряжения Товарищества в отношении его имущества и в предусмотренных законом случаях также прав владения, пользования и распоряжения членами Товарищества имуществом, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;
- 6) представлять в отношениях с любыми третьими лицами законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением имуществом Товарищества и имуществом, в предусмотренных законом случаях составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;
- 7) вести реестр членов Товарищества.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости, которые обслуживаются Товариществом и обязаны оплачивать предоставляемые услуги, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества. Члены Товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, Сметы доходов и расходов товарищества на год, Отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизора Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на объекты общего имущества;
- 9) договоры, сметы, акты выполненных работ и оказанных услуг, а также первичные бухгалтерские и финансовые документы, связанные со сделками, заключенными Правлением от имени Товарищества;
- 10) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости обязаны:

- 1) выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;
- 2) не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом, правила использования и содержания общего имущества.
- 3) нести бремя содержания принадлежащей им собственности и общего имущества;
- 4) вносить обязательные платежи или членские и/иные взносы;
- 5) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты эксплуатационных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им недвижимости;
- 6) не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
- 7) нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия;
- 8) соблюдать технические, противопожарные и санитарно-эпидемиологические правила содержания строений;
- 9) выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и правовыми актами, и Уставом Товарищества.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Права члена Товарищества возникают с момента вступления в Товарищество.

8.2. Член Товарищества вправе:

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 3) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества членов Товарищества и имущества Товарищества, произведенных расходах, в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества;
- 4) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 5) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 6) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом.

8.3. Член Товарищества обязан:

- 1) содержать принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества в надлежащем состоянии и осуществлять их содержание и ремонт за свой счет;
- 2) использовать объекты собственности Товарищества только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов Товарищества и других членов Товарищества и третьих лиц по пользованию данными объектами;
- 3) выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;
- 4) нести ответственность за нарушение предусмотренных настоящим Уставом обязанностей;
- 5) соблюдать технические, противопожарные, санитарно-эпидемиологические правила содержания и использования земельных участков, жилых домов, хозяйственных построек и иных имущественных объектов, прилегающей территории;
- 6) своевременно и в полном объеме осуществлять обязательные платежи, уплачивать взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт имущества Товарищества, а также с оплатой ресурсов и услуг, предоставляемых снабжающими организациями, своевременно и в полном объеме осуществлять специальные целевые взносы, уплачиваемые членами Товарищества в размере, порядке и сроки, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества;

- 7) выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются:

- 1) Общее собрание членов Товарищества как высший орган управления;
- 2) Правление Товарищества как постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
- 3) Председатель Правления как единоличный исполнительный орган.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Общее собрание членов товарищества может проводиться путем совместного присутствия членов товарищества. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества 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 или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общее собрание членов товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

10.2. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества может осуществляться:

- 1) в электронной форме посредством направления соответствующего информационного сообщения по адресу электронной почты с адреса электронной почты Товарищества: info@rodnoi74.ru;
- 2) путем направления заказного письма с уведомлением о вручении;
- 3) нарочно, под роспись в реестре получения уведомлений;
- 4) размещаться на информационных стендах в границах Товарищества;
- 5) размещаться на официальном сайте Товарищества: <https://rodnoi74.ru>;

- б) путем направления СМС-сообщения с номера телефона Товарищества: +7 (929) 237-93-88;

Данные способы уведомления равнозначны по своей юридической силе, и такие уведомления являются надлежащими.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее чем за десять календарных дней до даты его проведения.

10.3. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
- 6) Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия (1 земельный участок = 0,5 голоса; 1 земельный участок с домом и(или) хозяйственными постройками и(или) объектами незавершенного строительства = 1 голос). Членские взносы и иные платежи распределяются пропорционально голосам участия.

10.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

10.6. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления. Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

10.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение новой редакции устава товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;

- 3) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 4) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 5) введение ограничений на использование общего имущества;
- 6) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- 7) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, в том числе утверждение смет доходов и расходов товариществ, отчетов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 8) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 9) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего ремонта) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 10) рассмотрение жалоб на действия/бездействия членов правления, председателя правления и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 11) принятие и изменение, по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Уставом, действующим законодательством и решением Общего собрания членов товарищества;
- 12) определение размера вознаграждения членам правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 13) одобрение Крупных сделок до 500 000 руб.;
- 14) одобрение Крупных сделок более 500 000 руб.

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

10.9. Кворум участия членов Товарищества, необходимый для принятия решений, составляет 50% + 1 голос от числа голосов всех членов Товарищества. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «1», «2», «3», «4», «7», «8», «14» ст. 10.7 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

10.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем

проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, только в случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума.

10.11. Решения о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества на Территории Товарищества принимаются не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников недвижимого имущества на Территории Товарищества.

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

10.13. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на объект недвижимости;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

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

11.3. Правление Товарищества в составе не менее 2 (двух) лиц избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

11.4. Член Правления обязан лично осуществлять свои полномочия, передоверие членом Правления своих полномочий третьему лицу не допускается.

11.5. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в

органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

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

11.7. Председатель Правления Товарищества по мере необходимости созывает заседания Правления Товарищества.

11.8. Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Правлением Товарищества.

11.9. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50% (пятьдесят процентов) общего числа избранных членов Правления Товарищества. Заседания Правления Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. Каждый член Правления Товарищества имеет на его заседании один голос. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Если голоса разделились поровну, то голос Председателя Правления является решающим. Если в Правление выбрано или осталось только два члена ТСН, то решения Правления должны приниматься единогласно.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

11.10. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборов;
- 2) составление Смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества. Подготовка Смет доходов и расходов должна предусматривать выделение в ее составе Крупных сделок, одобрение которых относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Указанные сделки должны оформляться отдельными пунктами каждая для голосования в повестке дня. Не допускается формирование единого перечня Крупных сделок для голосования за них одним списком. Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов должен содержать описание исполнения каждой одобренной общим собранием Крупной сделки, включая ценовые, количественные параметры сделки, наименование контрагента и результаты исполнения Крупной сделки;

- 3) заключение договоров по содержанию, текущему ремонту общего имущества, предоставление прочих услуг; наем и увольнение работников;
- 4) прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него, ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Утверждение в должности Главного бухгалтера Товарищества;
- 5) созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества;
- 6) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 7) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 8) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на общее имущество, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 9) выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 10) рассмотрение заявлений и жалоб собственников недвижимости;
- 11) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества Производственной программы (перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества; перечень дополнительных работ; расчета стоимости данных работ), отчета об исполнении Производственной программы, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 12) расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников недвижимости, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 13) контроль за исполнением договорных обязательств;
- 14) организация приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 15) осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 16) передача технической, бухгалтерской и иной документации Товарищества, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления техническая, бухгалтерская и иная документация передается ликвидационной комиссии или выбранной Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику недвижимости;
- 17) избрание Председателя Правления сроком на два года и освобождение его от должности;
- 18) вынесение на утверждение решение о заключении Крупных сделок на основе проведения открытых конкурсных процедур с обязательным уведомлением собственников недвижимости об объявленном конкурсе, а также с обязательным раскрытием информации о результатах проведенного конкурса в течении 10 дней после окончания конкурса;
- 19) принятие Положения о конкурсных процедурах, которое в обязательном порядке предусматривает открытость конкурса (уведомление собственников недвижимости о предстоящем конкурсе не менее, чем за 2 недели для сделок, стоимостью менее

500 000 (пятьсот тысяч) руб., и не менее, чем за 1 месяц для сделок, стоимостью более 500 000 (пятьсот тысяч) руб., до даты принятия решения и раскрытие информации о результатах конкурса с обоснованием выбора контрагента); порядок приема предложений об участии в конкурсе; обязательность наличия альтернативных предложений не связанных друг с другом фирм при проведении конкурса стоимостью более 500 000 руб. Без наличия альтернативных предложений могут заключаться сделки только с естественными монополиями.

20) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11.11. Максимальный уровень среднемесячного обязательного платежа, с учетом любых дополнительных обязательных сборов, не должен превышать 20% МРОТ с 1 участка. Годовые сметы и планы развития Территории Товарищества формируются с учетом данного предельного размера обязательного платежа.

11.12. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения в рамках своих полномочий всем должностным лицам и наемным сотрудникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.13. 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, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, выдает доверенности, осуществляет прием и увольнение работников Товарищества, издает приказы, выдает премии сотрудникам в соответствии с утвержденной сметой.

12. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Персональные данные – это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

12.2. Персональные данные собственников земельных участков хранятся у Председателя Правления ТСН, а также на локальных и сетевых дисках и программах используемых ТСН. Члены Правления и персонал Товарищества имеет доступ к указанным персональным данным собственников.

12.3. Члены Правления и сотрудники ТСН обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников недвижимости, а также использовать персональные данные собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.

12.4. Члены Правления и сотрудники ТСН обязаны обеспечивать надежное хранение персональных данных, исключаящее получение доступа к ним неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.

12.5. Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.

12.6. Члены Правления и сотрудники ТСН имеют право раскрывать персональные данные только государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию, в соответствии с применяемым законодательством РФ, на основании должным образом оформленного запроса. Не является разглашением персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных.

Члены Правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, обязаны возместить реальный, документально подтвержденный ущерб, причиненный разглашением или неправомерным использованием персональных данных собственников, а также моральный вред по решению суда.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию (ревизора). Ревизионная комиссия (ревизор) избирается в составе от одного до трех человек на Общем собрании членов Товарищества на два года.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества. Решение о проведении внеплановой проверки финансово-хозяйственной деятельности вправе принимать Общее собрание членов 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, об Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов, и размерах обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборах;
- 4) Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- 5) Проверяет правильность ведения бухгалтерского учёта;
- 6) Проверяет правильность целевого использования средств Товарищества;
- 7) Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;
- 8) Участвует в конкурсных процедурах в качестве наблюдателя, а также оформляет и доводит до сведения собственников и членов товарищества результаты конкурсных процедур с оценкой обоснования принятых решений.

13.3. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) (ревизор) вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы.

13.4. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии, может быть приглашен сторонний аудитор или ревизор.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости может быть осуществлена в форме разделения или выделения при условии соблюдения части 1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ.

14.2. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с действующим на момент ликвидации законодательством.

15. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

15.1. Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами («заинтересованными лицами»), признаются члены и Председатель Правления, члены Ревизионной комиссии (Ревизор), если эти лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками услуг (товаров) для Товарищества, крупными потребителями услуг (товаров), производимых Товариществом, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано

Товарищество, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом товарищества.

15.2. Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и товарищества. Конфликт интересов также вызывают любые сделки на сумму свыше 500 000 рублей.

15.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, ценная информация о деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

15.4. В случае если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов этого лица и товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, это лицо обязано сообщить о своей заинтересованности Правлению и Ревизионной комиссии (Ревизору) до момента принятия решения о заключении сделки и такая сделка должна быть одобрена Правлением и Ревизионной комиссией (Ревизором) в обязательном порядке.

15.5. Заинтересованное лицо несет перед Товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им товариществу. Размер убытков должен подтверждаться вступившим в силу решением суда. Если убытки причинены Товариществу несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

ТЕРРИТОРИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

