

**УТВЕРЖДЕН**  
общим собранием собственников  
ТСН «ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2»

Протокол № 1  
от 19 октября 2019 г.

**УСТАВ**  
Товарищества собственников  
недвижимости  
**«ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2»**

Ярославская область, г. Ярославль

2019

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с действующими положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2».

1.4. Местонахождение товарищества: Ярославская область, г. Ярославль.

## 2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество собственников недвижимости «ВАСИЛЬКОВЫЕ ПОЛЯ-2» (далее – «Товарищество»), является некоммерческой организацией, объединением собственников земельных участков, зданий, строений и сооружений, в том числе, жилых домов, для совместного управления и эксплуатации комплекса недвижимого имущества, находящегося на территории Коттеджного поселка «Васильковые поля» (2 очередь) в поселке Заволжье Ярославского района (далее - поселок), обеспечения управления и эксплуатации поселка, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, имуществом общего пользования и имуществом Товарищества, созданное в целях:

1) реализации собственниками земельных участков и жилых домов (далее по тексту - Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом, имуществом общего пользования и имуществом Товарищества;

2) сохранения и приращения общего имущества, имущества общего пользования и имущества Товарищества;

3) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту имущества, находящегося в собственности и (или) в пользовании Товарищества;

4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества Товарищества, имущества, находящегося в пользовании Товарищества;

5) обеспечения коммунальными услугами собственников земельных участков, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

6) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования;

7) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

8) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению общей территории поселка;

9) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и (или) под гарантии государственных и муниципальных органов;

10) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством;

11) представления общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

12) защиты прав и интересов Товарищества.

2.2. Территория товарищества - совокупность земельных участков, находящихся на территории Коттеджного поселка «Васильковые поля» (2 очередь) в поселке Заволжье Ярославского района, образованных в результате раздела первоначальных (-ого) земельных участков и расположенных в границах, в которых существовали первоначальные земельные участки, а также земельные участки, граничащие с образованными земельными участками, собственники которых представили в Товарищество письменные заявления о принятии их в члены Товарищества и в отношении которых общим собранием членов Товарищества принято решение о включении

указанных участков в границы территории Товарищества и придании им статуса индивидуальных земельных участков.

2.3. Имущество общего пользования (общего назначения) - недвижимое и движимое имущество, принадлежащее Товариществу на праве собственности, праве пользования (ином праве), которым вправе пользоваться все члены Товарищества и не члены Товарищества, в порядке, установленном настоящим Уставом, и/или недвижимое имущество, создаваемое вновь за счет средств собственников и принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам индивидуальных земельных участков, которым вправе пользоваться все собственники указанного имущества; к имуществу общего пользования относятся земельные участки общего пользования, дороги, расположенные на земельных участках общего пользования, сети инженерно-технического обеспечения, расположенные на земельных участках общего пользования, внешнее ограждение территории Товарищества, трансформаторные подстанции, водозаборные узлы общего пользования, элементы благоустройства и другое недвижимое и движимое имущество, расположенное на земельных участках общего пользования и предназначенное для использования всеми членами товарищества. Члены товарищества и лица, не являющиеся членами Товарищества, но имеющие в собственности земельные участки (иные объекты недвижимости) на территории Товарищества, обязаны содержать имущество общего пользования путем внесения членских и / или целевых взносов и взносов не членов товарищества, платы за содержание и ремонт имущества общего пользования, имущества Товарищества, компенсации затрат на содержание имущества, находящегося в пользовании и / или собственности Товарищества.

### **3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.2. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.3. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

### **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

4.1. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им земельными участками, жилыми домами, нежилыми зданиями, иными строениями и сооружениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства. Жилые дома используются для проживания граждан и членов их семьи. Жилые дома могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.2. Все собственники имеют право пользоваться объектами общего пользования поселка, указанными в п. 2.3. настоящего Устава.

4.3. Отдельные объекты имущества общего пользования Товарищества на основании решения Правления Товарищества, принятого в соответствии с Уставом, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов Собственников.

4.5. Количество голосов на Общих Собраниях членов Товарищества определяется пропорционально площади принадлежащего собственнику недвижимого имущества (земельного участка) – количество голосов одного члена Товарищества определяется как отношение площади принадлежащего ему земельного участка к сумме площадей земельных участков, принадлежащих всем собственникам земельных участков на территории Товарищества.

4.6. Доля каждого Собственника в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт имущества общего пользования (объектов инфраструктуры) и других общих расходов определяется пропорционально площади принадлежащего Собственнику недвижимого имущества (земельного участка).

4.7. Вновь создаваемое недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности Собственников, если на Общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого

имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.

4.8. Не использование Собственниками принадлежащих им земельных участков, жилых домов, объектов, не завершенных строительством, либо отказ от пользования общим имуществом, имуществом общего пользования, не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества.

## **5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

обязательных платежей, вступительных взносов и иных взносов собственников, установленных решениями общего собрания членов Товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и обязательных платежей собственников земельных участков, жилых и/или нежилых помещений для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества и имущества общего пользования, и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, имущества общего пользования, на отдельные виды услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;

прочих поступлений.

5.3. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги, размещать на счетах либо использовать их иным способом, утвержденным на заседании Правления Товарищества.

5.4. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.5. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников для покрытия (компенсации) расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) имущества общего пользования и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.6. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают предоставленные им через Товарищество коммунальные и иные необходимые услуги, Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами объектов, принадлежащих собственнику.

5.7. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества общего пользования, общего имущества, иных платежей, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

5.8. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.9. Собственники жилых домов и земельных участков на территории Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за пользование общим имуществом, имуществом общего пользования, имуществом Товарищества (объектами инфраструктуры) и услуги Товарищества на основании решений Общего собрания Товарищества, утверждающих размер такой платы, в том же порядке, что и члены Товарищества.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого и иного общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;

управление эксплуатацией, техническим содержанием и ремонтом имущества общего пользования, имущества Товарищества;

реконструкция, строительство, приобретение дополнительных объектов общего имущества, имущества Товарищества;

оказание всех видов строительных, строительного-монтажных, ремонтно-строительных работ, иных подрядных работ;

сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества, имущества общего пользования и (или) находящегося в собственности Товарищества;

продажа товаров, выполнение работ и оказание услуг, соответствующих целям Товарищества;

иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству.

6.3. Доход, получаемый в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

## **7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат земельные участки в границах территории Товарищества (независимо от наличия на них жилых домов, объектов незавершенного строительства, иных объектов недвижимости) и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества путем подачи в Правление Товарищества заявления о принятии в члены Товарищества.

7.2. В случае, если земельный участок и (или) жилой дом принадлежит нескольким собственникам на праве общей или долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. Членство в Товариществе возникает у Собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента подачи заявления в Правление Товарищества о вступлении в Товарищество.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества указывается:

- фамилия, имя, отчество заявителя;
- адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому таким гражданином могут быть получены почтовые сообщения;
- адрес электронной почты, по которому таким гражданином могут быть получены электронные сообщения;
- номер телефона, по которому заявителем могут быть получены СМС-сообщения;
- согласие на соблюдение требований устава такого Товарищества;
- согласие на обработку персональных данных.

7.4. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны или попечители (законные представители).

7.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, а также с момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным законом. 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.

7.6. В случае смерти гражданина – члена Товарищества его правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на земельный участок и (или) жилой дом.

7.7. Собственники вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество, имущество общего пользования, имущество Товарищества в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.9. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о площади принадлежащего им недвижимого имущества на территории Товарищества.

7.10. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.3. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

## **8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества, договоры об оказании услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества, платежей и взносов для каждого Собственника в соответствии с его долей расходов, определенной решениями Общего собрания членов Товарищества;

4) выполнять работы для Собственников и иных лиц и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8) совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников застройку земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания обязательных платежей и взносов.

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

## **9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Товарищество обязано:

Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление и эксплуатацию общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками земельных участков обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, имуществом общего пользования, имуществом Товарищества;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников общим имуществом, имуществом общего пользования, имуществом Товарищества или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 9) выполнять иные обязанности, установленные законом;

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Получить данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и расходах.

10.1.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.1.6. Члены Товарищества 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, отчеты Ревизора 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 по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования;

8) техническая документация на объекты инфраструктуры и иные связанные с управлением данным поселком документы;

9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Члены Товарищества обязаны:

11.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

11.1.2. В случае необходимости предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности, имуществу общего пользования, имуществу Товарищества.

11.1.3. Устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников либо общему имуществу, имуществу общего пользования, имуществу Товарищества им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащий ему земельный участок и (или) жилой дом в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.4. Использовать земельный участок и расположенный на нем жилой дом, иные объекты, по назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания членов Товарищества.

11.1.5. Исполнять требования действующих на территории РФ правил и норм.

11.1.6. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством, Уставом Товарищества, решениями общих собраний Товарищества, в том числе:

- 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, имущество общего пользования, имущество Товарищества 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 предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания взносов и платежей;

- предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения для составления реестра членов Товарищества, предусмотренные пунктом 7.3 устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении;

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

- нести совместные расходы по деятельности Товарищества, по содержанию и ремонту общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества, своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, вносить членские, целевые взносы и иные обязательные платежи в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества;

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

11.2. 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.

11.3. Лицо, не являющееся членом Товарищества – собственник индивидуального земельного участка (независимо от наличия на нем жилого дома, объектов, не завершенных строительством, иных объектов недвижимости), расположенного в границах территории Товарищества, не представивший в Товарищество заявление о принятии его в члены Товарищества, либо представивший в Товарищество заявление о выходе из членов Товарищества.

11.4. Лица, не являющиеся членами Товарищества, имеют право пользоваться общим имуществом, имуществом общего пользования, имуществом Товарищества, в объеме, принятом для члена Товарищества.

11.5. Размер платежей за указанное пользование для лица, не являющегося членом Товарищества, не может отличаться от денежных обязательств членов Товарищества по содержанию общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества (Собрание Собственников).

12.2. Органами управления Товарищества являются: Правление Товарищества (коллегиальный исполнительный орган) и Председатель Правления Товарищества (единоличный исполнительный орган).

12.3. Органом контроля Товарищества является Ревизор.

12.4. По решению Правления Товарищества к исполнению функций Председателя Правления Товарищества на договорной основе может быть привлечен Управляющий, который может являться, либо не являться собственником земельного участка на территории Товарищества.

## **13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1. Ежегодное (очередное) общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года по инициативе Правления Товарищества.

13.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано Правлением Товарищества, Председателем Правления, Ревизором, а также по инициативе не менее 10% от числа членов Товарищества.

13.3. Собрание Товарищества может проводиться в форме проведения заочного голосования, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом, гражданским и жилищным законодательством РФ.

13.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть вручено каждому члену Товарищества под расписку либо направлено путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Надлежащим уведомлением о проведении собрания считается также уведомление посредством направления письма по адресу электронной почты члена Товарищества, содержащемуся в реестре членов Товарищества, а также посредством sms-информирования на номер телефона, указанного в реестре членов Товарищества.

Дополнительно к указанным способам извещения членов Товарищества о проведении общего собрания Товарищество вправе размещать уведомления на информационном стенде в местах общего доступа на территории Товарищества, а также на сайте Товарищества в сети Интернет.

13.5. Уведомление направляется (размещается) не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

13.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается:

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

13.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе рассматривать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.8. Уведомление о проведении общего собрания считается полученным членом Товарищества в случае направления данного уведомления по адресу электронной почты и SMS-сообщения по телефону, указанным 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.

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

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

13.10. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в общем собрании членов Товарищества с правом голоса. Каждый член Товарищества на Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом (п. 4.5).

13.11. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Собрания принимается более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, кроме случаев предусмотренных п. 13.19 настоящего Устава.

13.12. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам повестки дня (заочная форма общего собрания).

13.13. Собрание ведет Председатель Правления или избранный общим собранием членов Товарищества председатель данного собрания.

13.14. Решения Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех Собственников, в том числе, и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для лиц, не являющихся членами Товарищества.

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

13.16. 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.

13.17. К 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 и Ревизора Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества и лиц, не являющихся членами Товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;
- 6) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 7) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Председателя Товарищества, Управляющего и Ревизора Товарищества;

8) определение размера расходов на управление общим имуществом, имуществом общего пользования, имущества Товарищества, в том числе и вознаграждения членов Правления Товарищества;

9) другие вопросы, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.18. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления или Председателя Товарищества.

13.19. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подп. 2, 5 п. 13.15. Устава, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

13.21. 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. 13.11 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).

13.22. 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.

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

13.24. 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 Товариществе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.25. 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.

13.26. Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества Председателем Правления Товарищества не позднее чем через 10 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.

13.27. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких членов по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по юридическому адресу Товарищества, а также 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 территории Товарищества.

13.28. 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.

13.29. 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.

## 14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему Собранию Товарищества.

14.2. Правление формируется в количестве от 3 до 7 человек по решению общего собрания членов Товарищества. Количество членов Правления может быть изменено по решению общего собрания членов Товарищества.

14.3. Правление избирается из числа Собственников общим собранием членов Товарищества.

14.4. Состав Правления избирается на срок – два года, если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества. Кандидатуры в состав Правления могут предлагаться любым Собственником не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут приниматься решения о составе Правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу. Правление избирает из своего состава Председателя Правления и оно же принимает решение о прекращении полномочий Председателя Правления.

14.5. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания поселка и увольнение их;
- 6) заключение и прекращение трудового или гражданско-правового договора с Управляющим Товариществом, определение его срока и иных условий;
- 7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, имущества общего пользования, имущества Товарищества;
- 8) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество, имущества общего пользования, имущества Товарищества;
- 9) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 10) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 11) принятие и изменение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит работы и услуги по эксплуатации и обслуживанию поселка, положения об оплате их труда;
- 12) организация ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 13) созыв и проведение общего собрания членов Товариществ;
- 14) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

14.6. Заседания Правления созывается его Председателем.

14.7. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.8. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 6 в год.

14.9. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте (электронной почте) и в котором указывается время, и место и тема повестки дня заседания.

14.10. Решения Правления Товарищества оформляются протоколом.

14.11. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

## **14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**

15.1. Председатель Правления избирается на срок - 2 года Правлением из своего состава и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания членов Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам и работникам Товарищества.

15.2. Председатель Правления, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не требуют обязательного одобрения Правления или Общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

## **16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления общее собрание членов Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или Ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, Председатель Товарищества и Управляющий (в случае заключения договора с Управляющим).

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.5.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

16.5.2. Проводит внеплановые ревизии по требованию любого из членов Правления;

16.5.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по бюджету, годовому отчету и использованию обязательных платежей и взносов.

16.5.3. Отчитывается перед Общим Собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5.4. Иницирует проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества при обнаружении нарушений.

16.5.5. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

## **17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе, по решению Общего Собрания членов Товарищества.

17.3. При ликвидации Товарищества собственников недвижимости имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, действующим законодательством.