

УТВЕРЖДЕНО  
Решение Общего собрания  
собственников недвижимости  
Товарищества собственников недвижимости  
«Коттеджный поселок «Ходаевские дачи»  
(ТСН «КП «Ходаевские дачи»)  
Протокол № 1  
от «\_\_\_» марта 2025 года

УСТАВ  
Товарищество собственников недвижимости  
«Коттеджный поселок «Ходаевские дачи»

(редакция 1.0.25)

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников недвижимости (далее – Товарищество, ТСН) является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников индивидуальных жилых домов с земельными участками, собственников земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), иных собственников жилого и нежилого недвижимого имущества), созданное для представления и осуществления защиты прав и законных интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также для достижения иных целей, предусмотренных действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 4 статьи 136 Жилищного кодекса РФ к Товариществу, созданному собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками, или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома, применяются требования, установленные применительно к Товариществу, созданному в многоквартирном доме, или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в Товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

1.2 Полное официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Ходаевские дачи».**

Сокращенное наименование: **ТСН «КП «Ходаевские дачи».**

Место нахождения Товарищества: 142304, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево.

Организационно-правовая форма – Товарищество собственников недвижимости, вид юридического лица – Товарищество собственников жилья.

Официальный сайт Товарищества: **kphd.ru, ходаевские-дачи.рф.**

Официальный телеграмм-канал Товарищества: **<https://t.me/+pkT890g5VIJiYТcy>.**

Официальная электронная почта Товарищества: **[no-reply@kphd.ru](mailto:no-reply@kphd.ru)** (может использоваться для рассылки Уведомлений о проведении Общего собрания членов Товарищества, сообщений информационного характера и иной информации по деятельности Товарищества), **[info@kphd.ru](mailto:info@kphd.ru)** (используется для приема обращений членов и не членов Товарищества).

1.3 В связи с тем, что Товарищество создано собственниками земельных участков и индивидуальных жилых домов с земельными участками под ИЖС, основным применимым законодательством для регулирования деятельности

Товарищества является:

- Гражданский кодекс РФ (в части статьи 6 и раздела 5 параграфа 6 Гражданского кодекса РФ – «Товарищество собственников недвижимости»);
- Жилищный кодекс РФ (в части раздела 6 «Товарищество собственников жилья»);
- по аналогии права статья 5 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 22.07.2024) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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

1.5 Товарищество отвечает по своим обязательствам. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.6 Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников недвижимости, товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

1.7 Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности.

1.8 Требования Устава Товарищества обязательны для исполнения всеми органами Товарищества, а также членами Товарищества и в установленных законом случаях не членами Товарищества.

1.9 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

## **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 собственников недвижимости** (ТСН или Товарищество) – добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом порядке распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем

пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

**Собственник** — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности (долей в праве собственности) на объект недвижимости и (или) земельный участок, расположенный в пределах территориальной границы Товарищества (приложение № 1), предназначенный и (или) используемый им в целях возведения жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

**Член Товарищества** – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество;

**Общее имущество** – имущество, которое может принадлежать на праве общей долевой собственности всем собственникам в ТСН, не являющееся частями недвижимого имущества членов ТСН, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к недвижимому имуществу, в том числе имущество, которое может быть передано ТСН в собственность. К общему имуществу может, в частности, относиться:

- автомобильные проезды общего пользования;
- обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости в ТСН, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- прилегающие территории в границах Товарищества;
- общие внутрипоселковые коммуникации, в том числе, временные.

**Доля в праве общей собственности** – доля собственника, в праве общей собственности на общее имущество определяет его долю в общем объёме обязательных платежей, а также долю голосов на общем собрании членов ТСН;

**Услуги по содержанию Общего имущества** – услуги по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима мест общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования; услуги по энергоснабжению, услуги по содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества и другие. Услуги по содержанию общего имущества предоставляются в соответствии с требованиями собственников недвижимого имущества ТСН, установленными ими на их Общем собрании;

**Членские взносы** – обязательная для членов ТСН денежная компенсация (возмещение) расходов, понесённых ТСН, связанных с оплатой расходов на содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью ТСН, установленные решениями общих собраний членов ТСН;

**Договор с не членами Товарищества** – договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами Товарищества с лицом, которое не является членом Товарищества.

**Инновационное развитие** – процесс перехода экономики, отрасли, предприятия от одного технологического уклада к другому, обновление, модернизация производственных и иных процессов с целью повышения эффективности функционирования и перехода экономики на новую ступень развития. Оно ориентировано на экономический рост и прогресс. Предполагает изменение деятельности, выпуск новой продукции, которая повысит конкурентоспособность организации, использование технологий, которые повысят производительность труда и обеспечат снижение материальных и нематериальных затрат.

2.2 Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3 ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1 Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом.

3.2 Основными видами деятельности Товарищества являются:

- организация надлежащей охраны и контрольно-пропускного режима на территории Товарищества;
- обеспечение и контроль надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, земель общего пользования и имущества ТСН, а также прилегающих территорий;
- организация места раздельного сбора бытовых отходов;
- организация содержания внутренних проездов и общих территорий: чистка и мойка, уборка общих территорий в период весна – лето – осень;
- уборка и вывоз снега по мере выпадения;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- представление интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- консультирование собственников и владельцев недвижимого

имущества по вопросам деятельности Товарищества;

- передача в аренду, субаренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимого имущества;
- проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- проведение культурно-массовых мероприятий с участием членов Товарищества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- обеспечение совместного использования общего имущества.

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

3.4 На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

## **4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1 Товарищество вправе:

- выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимого имущества;
- заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления Общим имуществом и иные обеспечивающие управление Общим имуществом, в том числе содержание и ремонт Общего имущества прочие договоры в интересах Товарищества и его членов;
- определять и утверждать смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей и взносов для членов Товарищества, а также иных собственников недвижимого имущества, обеспечивающие возмещение затрат на содержание Общего имущества Товарищества;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской

Федерации;

– передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

– осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие закону и настоящему Уставу.

4.2 В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества, Товарищество также вправе:

– предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;

– в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества;

– получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельных участков для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

– заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

– страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или собственности.

4.3 В случае неисполнения, как членами Товарищества, так и не членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (пункт 3 статья 137 Жилищного кодекса РФ).

4.4 Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения как членами Товарищества, так и не членами Товарищества по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.5 Товарищество обязано:

– обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

– осуществлять управление Общим имуществом в порядке, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации;

– обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества;

– обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию Общего имущества и оплате взносов и обязательных платежей;

– обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом;

– принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения членами Товарищества Общим имуществом или препятствующих этому;

– представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договору;

– вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– представлять в уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества

и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

– заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте газового оборудования (если такое оборудование установлено в границах Общего имущества, и в случае предоставления, деятельность по управлению, которым осуществляет Товарищество, коммунальной услуги газоснабжения).

## **5 ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО. ВЗНОСЫ**

5.1 Членство в Товариществе возникает у собственника объекта недвижимого имущества и/или собственника земельного участка, расположенного в пределах границ Товарищества, либо в непосредственной близости от территориальной границы Товарищества, либо в небольшом отдалении от территориальной границы Товарищества, но в с возможностью объединения с Товариществом сетями инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры согласно пункту 4 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ, а также лица, владеющие на праве собственности квартирами

(либо долями в праве общей долевой собственности) в многоквартирных жилых домах на территории Товарищества, таунхаусами (либо долями в праве общей долевой собственности) на территории Товарищества.

5.2 Членство в товариществе возникает у собственников недвижимого имущества и иных собственников жилого и нежилого имущества на основании личного заявления о добровольном вступлении в Товарищество, уплаты вступительного взноса, а также после предоставления документов, подтверждающих личность и подтверждающих право собственности на недвижимое имущество в пределах границ, оговоренных в Приложении № 1 настоящего Устава. Решение о принятии в члены Товарищества принимается Правлением Товарищества с соответствующей резолюцией на бланке заявления.

К заявлению должно быть приложено согласие на обработку персональных данных (форма согласия на обработку персональных данных выдается членом Правления).

5.3 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества (Приложение № 8) и (или) с момента прекращения права собственности члена Товарищества недвижимое имущество.

При прекращении членства в Товариществе уплаченные взносы и обязательные платежи, а также стоимость имущества (как и само имущество), переданного в собственность Товарищества, бывшему члену Товарищества не возвращается.

5.4 Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними: кадастровый номер и вид недвижимого имущества, фамилия, имя, отчество, контактный номер телефона, электронная почта (при наличии), а также другие необходимые сведения, в том числе отметку о подписании согласия члена Товарищества на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно статье 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Форма согласия согласно Приложения № 2 к настоящему Уставу.

Ответственным за формирование и ведение реестра членов Товарищества является председатель Товарищества. Реестр ведется в электронном виде. Место хранения реестра – локальный ресурс Председателя Правления. Форма реестра согласно Приложения № 3 к настоящему Уставу.

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

5.6 При вступлении в Товарищество собственник недвижимого

имущества в течение 10 рабочих дней с момента подачи заявления (Приложение № 4) уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

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

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

Если лицо, к которому перешло право на объект недвижимости члена Товарищества, не обратилось с заявлением о приёме в члены Товарищества, правление обязано в месячный срок со дня, когда ему стало известно о переходе права на объект недвижимости члена Товарищества, предложить новому собственнику заключить договор о пользовании имуществом Общего пользования Товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

5.9 Член Товарищества, утративший право собственности на объект недвижимости в результате любой сделки по отчуждению, либо лишённый его по решению суда, прекращает членство в Товариществе.

Правление исключает такого члена Товарищества из реестра членов Товарищества самостоятельно без уведомления члена Товарищества об исключении.

Эти действия производятся после получения сведений, подтверждающими переход права на объект недвижимости члена Товарищества другому лицу.

5.10 За неоднократные и грубые нарушения Устава и за несоблюдение законодательства Российской Федерации, Правление Товарищества имеет право обратиться в суд.

5.11 Член Товарищества, желающий добровольно из него выйти, должен подать соответствующее заявление в правление Товарищества. До наступления даты выхода из Товарищества, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей на эту дату, а при наличии задолженности – погасить её.

Одновременно с этим правление обязано предложить ему заключить договор о пользовании имуществом общего пользования и услугами Товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории Товарищества (не членами Товарищества).

В случае если после выхода из ТСН у бывшего его члена имеется задолженность, сумма этой задолженности учитывается при определении суммы платежей по договору о пользовании имуществом общего пользования и услугами Товарищества.

Решение об исключении лица из членов Товарищества на основании его личного заявления принимается Правлением ТСН без внесения этого вопроса в повестку дня ближайшего общего собрания.

5.12 Лицо, выбывшее из членов Товарищества, не имеет право на получение части стоимости имущества Товарищества (если таковое имеется на день выбытия лица из членов Товарищества), образованного за счёт целевых взносов.

5.13 Члены Товарищества имеют равные права и несут равные обязанности.

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

## **6 ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

6.2 Средства Товарищества состоят:

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

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

6.4 Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

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

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества на территории Товарищества
- строительством дополнительных помещений и объектов Общего имущества на Территории товарищества;
- сдачей в аренду, субаренду, внаем части Общего имущества Товарищества.

6.6 На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

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

6.8 Размеры вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов, а также размер платы за подключение к инфраструктуре Товарищества определяются решениями общего собрания.

6.9 Размер вступительного взноса одинаков для всех желающих вступить в члены ТСН.

6.10 Размеры членских, целевых и дополнительных взносов одинаковы для всех членов Товарищества и определяются, исходя из количества принадлежащих члену Товарищества земельных участков. На 1 (один) земельный участок с присвоенным кадастровым номером осуществляется начисление 1 (одного) членского, целевого или дополнительного взноса. Если земельный участок находится в общей собственности (совместная, долевая) нескольких лиц, то начисление доли членского, целевого или дополнительного взносов, приходящихся на членов Товарищества – собственников долей в праве на земельный участок – осуществляется пропорционально принадлежащим им долям в праве на земельный участок.

6.11 Собственники недвижимого имущества, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

6.12 Неиспользование членом Товарищества, принадлежащего ему недвижимого имущества либо отказ от пользования общим имуществом

не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.13 В состав имущества ТСН могут входить: земли общего пользования (автомобильные проезды, пожарные водоемы, площадки и участки объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны), недвижимые объекты общего пользования (система водоснабжения, административное здание и пункт КПП, сооружения инженерных сетей, помещения для хранения имущества Товарищества и работы персонала Товарищества) и движимое имущество общего пользования (инвентарь, инструменты, оборудование, транспортные средства, техника, оборудование детской площадки и т.п.). Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом, является собственностью Товарищества как юридического лица.

## **7 ВЕДЕНИЕ ХОЗЯЙСТВА В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ (НЕ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА)**

7.1 Лицо, владеющее объектом недвижимости в пределах территориальной границы Товарищества и не являющееся членом Товарищества, имеет право вести хозяйство в индивидуальном порядке.

Ведущим хозяйство в индивидуальном порядке является лицо:

- добровольно вышедшее из членов Товарищества;
- исключенное из членов Товарищества по решению органов управления;
- получившее право владения объектом недвижимости в пределах территориальной границы Товарищества по наследству;
- получившее право владения объектом недвижимости в пределах территориальной границы Товарищества в результате сделки;
- собственник объекта недвижимости в пределах территориальной границы Товарищества, не подавший в Товарищество заявление о вступлении в члены Товарищества;
- непринятое в члены Товарищества решением правления.

7.2 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории Товарищества имеют равные права с членами Товарищества.

7.3 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, не имеют право избирать и быть избранными в органы управления Товарищества, при этом имеют право быть приглашенными и участвовать в общем собрании членов Товарищества.

7.4 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, вправе пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами Товарищества за плату

на условиях договоров, заключенных с Товариществом в письменной форме в порядке, определенном законодательством и общим собранием.

7.5 Председатель Товарищества от имени Товарищества заключает с лицами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке, подготовленный Правлением договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН на условиях и в порядке, установленном законодательством и общим собранием.

7.6 Ряд услуг Товарищества может предоставляться только членам Товарищества. Перечень таких услуг определяет правление Товарищества отдельным Решением.

## **8 ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1 Член Товарищества имеет право:

8.1.1 Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

8.1.2 Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

8.1.4 Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

8.1.5 Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

8.1.6 Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членом Товарищества.

8.1.7 Сдавать принадлежащие ему недвижимое имущество внаем или аренду в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

8.1.8 Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

8.1.9 Получать полную информацию о деятельности органов управления Товарищества и его органа контроля.

8.1.10 Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием.

8.1.11 Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого или нежилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своём земельном участке.

8.1.12 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

8.3 Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества:

8.3.1 Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

8.3.3 Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающими 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 недвижимого имущества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимого имущества в форме заочного голосования;

– техническая документация на Общее имущество Товарищества и иные связанными с управлением Общим имуществом документы;

– иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## **9 ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **9.1 Член Товарищества обязан:**

– содержать находящееся в его собственности недвижимое имущество в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

– использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

– использовать объекты Общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

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

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

– соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого или нежилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своём земельном участке;

– принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом Общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным;

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

– не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия жизни и отдыха других членов Товарищества, принимать меры к пресечению подобных действий, совершаемых другими лицами;

– соблюдать требования по обеспечению тишины и покоя граждан:

а) с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

б) с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

в) исключение составляют работы по устранению аварий и спасательные работы в доме или на прилегающей территории.

При этом, под нарушением требований по обеспечению тишины и покоя граждан понимается:

а) использования звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, организации досуга, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;

б) крик, свист, громкое пение, игры на музыкальных инструментах, повлекших нарушение тишины и покоя граждан;

в) применения пиротехнических средств, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;

г) проведения ремонтных работ, переустройства и/или перепланировки жилых помещений, повлекших нарушение тишины и покоя граждан;

д) проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекших нарушение тишины и покоя граждан.

– обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

– самостоятельно устранять или возмещать за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами, а также ущерб нанесенный третьими лицами пребывающими в распоряжение члена Товарищества для осуществления любой деятельности по договору или без договора (доставка грузов, разгрузочно-погрузочные работы, и т.п.) при установлении факта пребывания третьего лица на территории Товарищества любыми доступными в рамках закона способами;

– исключить доступ через главную въездную группу на территорию Товарищества грузового транспорта массой более 3.5 тонн (для ТС массой более 3.5 тонн использовать специальный проезд на Территорию Товарищества). Исключения составляют ТС специальных служб, обеспечивающие жизнедеятельность Товарищества;

– нести ответственность за домашних животных, в том числе, за недопущение выгула или отпускания собак без намордников или без поводка за пределы своего личного земельного участка;

– убирать за домашними животными на выгуле на территории общего

пользования продукты жизнедеятельности животных;

– не допускать образование скопления мусора на своем земельном участке, придомовой территории и местах общего пользования;

– осуществлять своевременную уборку своего строительного мусора с территории общего пользования и прилегающей к земельному участку придомовой территории;

– не допускать размещение в жилом строении и на земельных участках запрещенных предметов: боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие, наркотические вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды;

– не допускать в жилом строении и на земельных участках размещение хостелов, кемпингов и иных мест временного пребывания граждан;

– при обнаружении аварий, иных неисправностей на территории общего пользования немедленно сообщить об этом в правление Товарищества (по телефону, сообщением через официальный телеграмм-канал, электронную почту);

– соблюдать санитарно-гигиенические правила в отношении своего жилого дома: содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо; содержать в порядке и чистоте домовладение; содержать в порядке и чистоте придомовую территорию перед своим домом.

– производить чистку ковров, мойку ТС, слив бензина, масел и т.п. только в специально отведенных местах за пределами Товарищества;

– бережно относиться к элементам благоустройства территории Товарищества, в том числе зеленым насаждениям;

– соблюдать скоростной режим **не более 35 км/час** при движении ТС по территории Товарищества. При движении ТС по территории Товарищества не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных ТС. Не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар ТС. Не занимать проезжую часть личными ТС, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе, водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными ТС. Осуществлять парковку личного ТС и малогабаритной сельскохозяйственной техники, иных самоходных машин только в отведенных для этого местах или на своем участке, а также на обочине у своего участка, если припаркованные ТС или иная техника не препятствует проезду другого ТС;

– содержать домашних животных в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять их без присмотра в общественных местах;

– возмещать вред, причиненный домашними животными, здоровью граждан или ущерб, нанесенный имуществу;

– вывозить твердые коммунальные отходы в предусмотренные места сбора таких отходов размещенные на территории Товарищества.

## 9.2 Члену товарищества запрещается:

- использовать в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, такие виды ядохимикатов и компоненты, которые могут вызвать аллергию или нанесение иного вреда здоровью человека или животного;
- производить выброс неочищенных канализационных вод, небιологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию мест общего пользования (в том числе в сточные и дренажные канавы) или в границы недвижимого имущества членов Товарищества;
- вывозить и сбрасывать снег с территории посёлка на проезжую часть и на места общего пользования;
- вырубать деревья и кустарники в местах общего пользования;
- мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально;
- разводить костры, сжигать бытовые отхода, мусор и др. в местах общего пользования;
- находится в состоянии наркотического или сильного алкогольного опьянения на территории мест общего пользования;
- вести агитационную деятельность на территории Товарищества, за исключением агитации по избранию в органы управления Товарищества;
- проводить несанкционированные мероприятия, митинги, концерты на территории Товарищества без предварительного согласия правления Товарищества;
- использовать свой жилой дом и иные строения на своем земельном участке для ведения предпринимательской деятельности (организация мини-гостиниц, хостелов, домов временного проживания клиентов и т.п.);
- регулировать сигналы, тормоза и двигатель автомобиля на обей территории Товарищества;
- использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Товарищества, за исключением случаев, разрешенных Правилами дорожного движения;
- применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару или иному ущербу для Товарищества и/или его членов;
- громко прослушивать радио, музыку и речевых сообщении посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы своего домовладения;
- содержать и разводить на своем земельном участке крупный рогатый скот, представителей отряда хищных, ядовитых животных, представителей отряда змей, пауков, а также разведения животных для получения шкур и мяса;

- спускать животное с поводка или снимать намордник в местах общего пользования;
- выгуливать животных и появляться с ними в местах общего пользования в состоянии сильного алкогольного или наркотического опьянения и в сопровождении ребенка младше 14 лет без сопровождения взрослого;
- натравливать животных на граждан и/или иных животных;
- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Товарищества;
- передавать управление своим транспортным средством лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- осуществлять опережение и обгон транспортных средств на территории Товарищества.

9.3 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 Российской Федерации и настоящим Уставом.

## **10 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ. ВИДЫ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

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

10.2 К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования имущества;
- 2) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 3) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 6) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

7) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

9) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

11) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если Уставом Товарищества в соответствии с законом оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества;

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

13) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

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

15) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

16) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества, возведении либо реконструкции инженерно-технических сетей и сетей инфраструктуры;

17) принятие решений о сдаче в аренду либо предоставлении иных прав владения, или пользования Общим имуществом Товарищества другим лицам, приобретении, или отчуждении любого имущества Товарищества (в т.ч. отчуждение земельных участков, дорожных проездов, электрических сетей, водопроводов);

18) утверждение концепции и схемы развития Товарищества;

19) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии в других юридических лицах (дочерних обществах);

20) принятие решений о проведении ежегодных и внеочередных ревизий финансовой деятельности Товарищества;

21) изменение или отмена решений Общего собрания членов Товарищества;

22) принятие решений об одобрении заключаемых Товариществом сделок на сумму более 500 000 (пятьсот тысяч) рублей;

23) разработка (при необходимости) и утверждение Положений о Правлении и Председателе Товарищества, иных внутренних положений Товарищества;

24) разработка и утверждение Положения о проведении тендеров и закупок;

25) разработка (при необходимости) и утверждение штатного расписания Товарищества;

26) принятие и изменение, по представлению Председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников или подрядных организаций, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

27) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

28) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

10.3 К компетенции Общего собрания членов Товарищества, помимо указанных в пункте 10.2 настоящего Устава, также может быть отнесено решение иных вопросов.

10.4 Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

10.5 Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества:

10.5.1 Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества и проводится не реже одного раза в год, в промежуток времени: с апреля по июль месяц каждого года. В исключительных случаях – в случае введения на территории Российской Федерации или на территории Московской области ограничительных мер и иных мероприятий, направленных на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения в связи с распространением какой-либо инфекции, а также в случае введения режима функционирования системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуации, годовое общее собрание членов Товарищества - не проводится. При этом, на данный период времени, вплоть до проведения нового общего собрания членов Товарищества, действуют и обязательны для исполнения все решения последнего общего собрания членов Товарищества.

10.5.2 Проводимые помимо годового Общего собрания членов Товарищества иные Общие собрания членов товарищества являются внеочередными и проводятся по тем же правилам, что и годовые.

10.5.3 Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, или любого члена Товарищества. Организация внеочередного Общего собрания членов Товарищества производится лицом, инициировавшим внеочередное Общее собрание членов Товарищества по правилам, предусмотренным настоящим Уставом, расходы на его проведение в случае созыва общего собрания членов Товарищества Правлением Товарищества несет Товарищество, в ином случае – лицо инициатор созыва внеочередного собрания.

10.5.4 Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются Уставом Товарищества и Жилищным кодексом РФ.

10.5.5 Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества (часть 3 статья 45 Жилищного кодекса РФ).

10.5.6 Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества по пунктам 3), 8), 9) подраздела 10.2, настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов, от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, или их представителей.

10.5.7 Общее собрание членов Товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с Уставом ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления Товарищества (пункт 5 статья 146 Жилищного кодекса РФ). Нарушение установленного в настоящем абзаце требования является основанием для признания такого собрания недействительным.

10.5.8 Общее собрание членов Товарищества, перед проведением процедур голосования по вопросам повестки дня, установленным в Уведомлении о проведении собрания:

– избирает из участников собрания Счетную комиссию по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества и Секретаря собрания;

– принимает решение об утверждении Регламента проведения Общего собрания Товарищества;

– принимает решение о форме голосования по соответствующим вопросам, или повестке дня в целом (открытое голосование, или с использованием бюллетеней (форма утверждается отдельным решением Правления Товарищества) для голосования).

10.5.9 Решения Общего собрания являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

10.5.10 Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.

10.5.11 Стенограмму Общего собрания членов Товарищества в письменном виде ведет Секретарь общего собрания членов Товарищества, кроме того, он же обеспечивает ведение аудио- или видеозаписи Общего собрания членов Товарищества.

10.5.12 Решения, принятые Общим собранием, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующей выписки из Протокола Общего собрания в помещении Правления не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня принятия этих решений.

10.5.13 Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения Протокола Общего собрания на официальном сайте Товарищества, в виде сканированной копии с подписью Председателя Товарищества на каждом листе Протокола, не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня принятия этих решений.

10.6 Уведомление (Приложение № 5) о проведении Общего собрания членов Товарищества вручается лично каждому члену Товарищества под расписку в листе регистрации вручения Уведомления о проведении общего собрания (Приложение № 6) лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества или направляется посредством почтового отправления по адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества, не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества (пункт 1 статьи 146 Жилищного кодекса РФ) или размещается на официальном телеграмм-канале членов Товарищества, не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, либо направляется на электронный адрес члена Товарищества с официального адреса электронной почты. По истечении десяти календарных дней после отправки Уведомления почтой, в том числе электронной, или посредством размещения уведомления в телеграмм-канале членов Товарищества, член Товарищества считается уведомленным о проведении Общего собрания членов Товарищества, независимо от того, получил он Уведомление о проведении Общего собрания или нет (в т.ч. при отсутствии члена Товарищества по адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества). В Уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания.

10.7 Мандатная комиссия по определению кворума Общего собрания Товарищества:

10.7.1 Персональный состав, а также Председатель Мандатной комиссии по определению кворума Общего собрания членов Товарищества (далее по тексту Устава – Мандатная комиссия), утверждается Правлением Товарищества. В составе Мандатной комиссии не может быть менее трех человек.

10.7.2 В Мандатную комиссию не могут входить:

- члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- члены Правления;
- Председатель Товарищества;
- лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

10.7.3 Мандатная комиссия выполняет следующие функции:

- проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании членов Товарищества в листе регистрации участников Общего собрания членов Товарищества (Приложение 7);
- выдает мандаты для голосования зарегистрированным лицам;
- определяет кворум Общего собрания членов Товарищества.

10.7.4 Председатель Мандатной комиссии:

- организует и контролирует работу Мандатной комиссии;
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании членов Товарищества;
- вместе с другими членами Мандатной комиссии подписывает Протокол о наличии кворума Общего собрания членов Товарищества;
- объявляет Общему собранию членов Товарищества о наличии или отсутствии кворума общего собрания на основании Протокола Мандатной комиссии.

10.8 Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей):

10.8.1 Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), а также Председатель счетной комиссии, при проведении процедур голосования на Общем собрании членов Товарищества (далее по тексту Устава – «Счетная комиссия»), избирается из членов Товарищества решением Общего собрания Товарищества.

10.8.2 Счетная комиссия является рабочим органом собрания, принимающим окончательные решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции. Само собрание, также как и лица, ведущие его, обязаны исполнять, принимать к сведению решения Счетной комиссии.

10.8.3 В случае проведения Общего собрания путем заочного голосования, членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием членов Товарищества, на котором был кворум.

10.8.4 В Счетную комиссию не могут входить:

- члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- члены Правления;
- Председатель Товарищества;
- лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

10.8.5 Счетная комиссия выполняет следующие функции:

- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование Общим собранием членов Товарищества;
- обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Товарищества на участие в голосовании;
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования по вопросам, поставленным на голосование Общим собранием Товарищества;
- составляет и подписывает Протоколы об итогах голосования;
- передает в течение 1 (одного) дня в архив Товарищества бюллетени для голосования (в случае голосования с использованием бюллетеней); уведомления о проведении Общего собрания членов Товарищества (при заочном голосовании); решения членов Товарищества при проведении Общего собрания членов Товарищества (при заочном голосовании); стенограммы, аудио- и видеозаписи Общих собраний.

10.8.6 Председатель Счетной комиссии:

- организует и контролирует работу Счетной комиссии;
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании;
- вместе с другими членами Счетной комиссии подписывает Протокол об итогах голосования Общего собрания членов Товарищества;
- объявляет Общему собранию об итогах голосования Общего собрания членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.9 Право участия в Общем собрании членов Товарищества:

10.9.1 Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании членов Товарищества лично, либо через представителя. Лица, не являющиеся членами Товарищества, которые имеют в собственности недвижимое имущество, в пределах Территориальной границы Товарищества, допускаются на собрание по решению Общего собрания членов Товарищества, после окончания регистрации членов Товарищества, в качестве слушателей.

10.9.2 Для участия в Общем собрании членов Товарищества представитель члена Товарищества должен иметь нотариально удостоверенную доверенность на голосование. Оригинал доверенности должен быть передан

в Мандатную комиссию и зарегистрирован в журнале учета доверенностей Мандатной комиссии.

10.9.3 Член Товарищества, участвующий в Общем собрании членов Товарищества и имеющий право собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме, или в жилом доме блокированной застройки (далее по тексту – таунхаус), в пределах Территориальной границы Товарищества, при голосовании имеет 0,5 (ноль целых пять десятых) голоса.

10.9.4 Член Товарищества, участвующий в Общем собрании членов Товарищества и имеющий право собственности на один земельный участок с объектом, или без объекта капитального (незавершенного) индивидуального жилищного строительства, или несколько таких земельных участков, имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет 1 (один) голос.

10.9.5 Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на одно индивидуальное жилое строение (отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках имеющих общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет 1 (один) голос.

10.9.6 Член Товарищества, участвующий в Общем собрании членов Товарищества и имеющий право собственности на более чем одно ИЖС на одном земельном участке, или на нескольких земельных участках, имеющих одну общую границу, или объединенных в один земельный участок, или имеющих один адрес, при голосовании имеет количество голосов пропорционально количеству ИЖС.

10.9.7 Члены Товарищества, владеющие недвижимым имуществом, в пределах Территориальной границы Товарищества на праве общей долевой собственности могут решить вопрос об участии в голосовании совместно или по отдельности.

10.10 Очное (открытое) голосование:

10.10.1 члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании членов Товарищества путем поднятия вверх своих мандатов, выданных им Мандатной комиссией, и удерживают их в таком положении до того времени, пока Счетная комиссия не осуществит подсчет голосов по вопросу, поставленному на голосование;

10.10.2 голосование проводится по одному из следующих вариантов ответа:

- «ЗА» принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «ПРОТИВ» решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по вопросу, поставленному на голосование.

10.10.3 во время голосования не допускаются действия, которые могут затруднить, или сделать невозможным проведение голосования и подсчет голосов членов Товарищества. К лицам, допустившим указанные нарушения, могут быть применены меры воздействия, вплоть до удаления с общего собрания.

10.11 Форма голосования при помощи бюллетеней (тайное голосование):

10.11.1 члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании с использованием бюллетеней для голосования;

10.11.2 бюллетень для голосования должен иметь три варианта ответа:

- «ЗА» принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «ПРОТИВ» решения по вопросу, поставленному на голосование;
- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по вопросу, поставленному на голосование.

10.11.3 засчитываются (учитываются) голоса по тем вопросам, по которым голосующим лицом отмечен только один из возможных вариантов ответа. Если бюллетень заполнен с нарушением этого требования, он признается недействительным, голоса по содержащимся в нем вопросам не учитываются;

10.11.4 бюллетени членов Товарищества опускаются в урну для голосования. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована до окончания голосования Председателем счетной комиссии. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии;

10.11.5 протокол об итогах голосования с использованием бюллетеней подлежит приобщению к Протоколу Общего собрания. Итоги голосования оглашаются на собрании, в ходе которого проводилось голосование, и доводятся до сведения членов Товарищества после закрытия Общего собрания путем опубликования Отчета об итогах голосования.

10.12 Заочное голосование:

10.12.1 В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем их совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования в письменном виде. Общее собрание, которое проводится путем заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное.

10.12.2 Членам Товарищества вместе с Уведомлением о проведении заочного голосования с указанием повестки дня направляется бланк решения члена Товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за члена Товарищества принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

10.12.3 В Уведомлении о проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- основания проведения Общего собрания в форме заочного голосования с указанием времени, места и повестки дня Общего собрания, на котором не было кворума;

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, копию Свидетельства о праве собственности на земельный участок в пределах Территориальной границы Товарищества);

- форма проведения данного собрания - заочное голосование;

- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место, или адрес, куда должны быть переданы такие решения;

- повестка дня собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место, или адрес, где с ними можно ознакомиться, телефон инициатора проведения собрания.

10.12.4 В решении члена Товарищества в письменной форме при проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "ЗА", "ПРОТИВ", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ".

10.12.5 Решение члена Товарищества должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

10.12.6 В Уведомлении о проведении собрания в форме заочного голосования должно быть указано место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены Товарищества могут направить свои решения.

10.12.7 Принявшими участие в Общем собрании в форме заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены

до даты окончания их приема, указанной в Уведомлении о проведении Общего собрания, а правомочность Общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (пункт 2 статьи 47 Жилищного кодекса РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

10.12.8 Решения членов Товарищества по Общему собранию в форме заочного голосования опускаются в урну для голосования по адресу нахождения Правления Товарищества. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована Председателем счетной комиссии до окончания голосования. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии.

10.12.9 Членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием, на котором был кворум. Требования к деятельности счетной комиссии установлены подразделом 10.7. настоящего Устава. Протокол собрания ведет один из членов Счетной комиссии.

10.12.10 Подведение итогов заочного голосования проводится Председателем Товарищества, а в случае его отсутствия - одним из членов Правления, который исполняет обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).

10.12.11 При подведении итогов заочного голосования может присутствовать любой член Товарищества.

10.12.12 При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

10.12.13 Решение Общего собрания оформляется Протоколом в порядке, предусмотренном при проведении Общего собрания в очной форме.

10.12.14 Уведомления о проведении Общего собрания, Протоколы и Решения членов Товарищества хранятся в архиве Товарищества. В Протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня и кворум.

10.12.15 Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению Общего собрания членов Товарищества путем проведения заочного голосования, может являться основанием для признания такого собрания недействительным.

10.13 Очно - заочное голосование:

10.13.1 Общее собрание членов Товарищества в соответствии с пунктом 3 статьи 47 Жилищного кодекса РФ может быть проведено в форме очно-заочного голосования. Очная и заочная части собрания – это одна форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке, независимо от количества участников каждой из указанных частей. Кворум определяется по результатам подсчета голосов как очной, так и заочной части, результаты двух частей суммируются в единый протокол собрания без разделения. В соответствии с пунктом 4.1 статьи 48 Жилищного кодекса РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, как в очной, так и в заочной части. Очная часть собрания проводится путем совместного присутствия членов Товарищества для заслушивания лиц ответственных за подготовку повестки дня, а также получения разъяснений по вопросам, поставленным в повестке дня на голосование и единоличного принятия решений в письменном виде членов Товарищества, принявших участие в очной части собрания по вопросам, поставленным на голосование, путем опускания в урну для голосования решений членов Товарищества. Открытого голосования, путем поднятия мандатов на очной части очно-заочного голосования, а также изменения формы проведения собрания не допускается, в том числе при наличии кворума на очной части собрания. Функции секретаря собрания осуществляет один из членов Счетной комиссии, избранной на предыдущем Общем собрании, где был кворум. Члены счетной комиссии, осуществляют контроль за ведением аудио- или видеозаписи Общего собрания, а также за соблюдением процедуры голосования в письменной форме. В целях определения кворума при проведении общего собрания в форме очно - заочного голосования, принявшими участие в Общем собрании путем проведения очно - заочного голосования считаются члены Товарищества, или их представители:

– в очной части очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, зарегистрированные мандатной комиссией для участия в Общем собрании, которым были выданы (бюллетени) бланки решений для голосования;

– в заочной части очно-заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в Уведомлении о проведении Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с п.п.5 пункта 2 статьи 146 Жилищного кодекса РФ ведет Председатель Товарищества, являющийся Председателем Собрания. В случае отсутствия Председателя Товарищества, Общее собрание ведет один из членов Правления, исполняющий обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором созыва Общего собрания). Решения членов Товарищества (заполненные бланки решений) присутствующих на очной части

собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования опускаются в урну для голосования по месту проведения очной, или заочной части собрания. Решения членов Товарищества (заполненные бланки решений) заочной части проводимого в форме очно-заочного голосования собрания, опускаются в урну для голосования по адресу нахождения Правления Товарищества. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована Председателем счетной комиссии совместно с Председателем собрания до окончания общего (итогового) голосования, для единовременного подсчета голосов как, очной так и заочной части. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии. Общее собрание, которое проводится путем очно-заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное. Членам Товарищества направляются по почте или передаются лично до проведения или в процессе проведения собрания бланки решения члена Товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись.

10.13.2 В Уведомлении о проведении очно - заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- основания проведения Общего собрания с указанием времени, а также места проведения, как очной, так и заочной части очно - заочного голосования;
- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, а также сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда, или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
- форма проведения данного собрания: очно-заочное голосование;
- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место, или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место, или адрес, где с ними можно ознакомиться, телефон инициатора проведения собрания.

10.13.3 В решении члена Товарищества в письменной форме при проведении очно - заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества (постановление, договор, решение суда или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". Решение члена Товарищества

должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов. В Уведомлении о проведении собрания в форме очно - заочного голосования должно быть указано место, или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены Товарищества могут направить свои решения.

10.13.4 Членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием, на котором был кворум. Протокол собрания ведет один из членов Счетной комиссии.

10.13.5 Подведение итогов очно - заочного голосования проводится Председателем Товарищества, а в случае его отсутствия - одним из членов Правления, который исполняет обязанности Председателя Товарищества в качестве его заместителя по решению Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).

При подведении итогов голосования может присутствовать любой член Товарищества.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются. Решение Общего собрания оформляется Протоколом в порядке, предусмотренном при проведении Общего собрания в очной форме.

Уведомления о проведении Общего собрания, Протоколы и Решения членов Товарищества хранятся в архиве Товарищества. В Протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов очно - заочного голосования, повестка дня и кворум.

Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению Общего собрания членов Товарищества путем проведения очно - заочного голосования, является основанием для признания такого собрания недействительным со стороны Правления Товарищества, а решения, принятые на таком собрании, не подлежащими применению (не имеющие правовых последствий) с момента их принятия и до судебного решения по этому вопросу.

10.14 Электронное голосование:

10.15 Электронное голосование проводится на платформе **Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, система)** – единая федеральная централизованная информационная система в сфере жилищно-коммунального хозяйства ([dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)).

ГИС ЖКХ создана Минкомсвязью России совместно с Минстроем России и ФГУП «Почта России» (Оператор ГИС ЖКХ) в соответствии с принятыми Федеральными законами от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Цель создания ГИС ЖКХ заключается в том, чтобы вместо многочисленных сайтов с разрозненной информацией появился полноценный единый информационный ресурс в сфере ЖКХ.

Для граждан использование ГИС ЖКХ осуществляется исключительно в добровольном порядке; для участников рынка ЖКХ (управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающие организации) – размещение информации в ГИС ЖКХ является обязательным. За неразмещение информации или нарушение порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ, предусмотрена административная ответственность.

## **11 ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии Уставом, утвержденным Общим собранием, а также в соответствии с Решениями, рассмотренными и утвержденными Общим собранием.

11.2 Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

**11.3 Правление Товарищества в составе пяти человек (по решению Общего собрания число человек может быть увеличено до семи) избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на четыре года.**

11.4 Передоверие членом Правления своих полномочий иному 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 которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. 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.

11.6 Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения Общего собрания (по решению Общего собрания срок проведения может быть изменен).

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

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

11.7 Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

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

11.8 В обязанности Правления Товарищества входит:

– обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

– контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

– составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление

их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- управление Общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания Общего имущества и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- подготовка экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей с представлением их на утверждение Общего собрания;
- проведение тендеров по выбору подрядчиков для выполнения строительно-монтажных и иных работ;
- утверждение Правил пользования инженерной инфраструктурой Товарищества;
- на время отсутствия Председателя Товарищества избрание из членов Правления в качестве заместителя Председателя временно исполняющего функции Председателя Товарищества;
- одобрение сделок на сумму более 100 000 (ста тысяч) рублей, но не более чем на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11.9 Досрочное прекращение полномочий члена Правления возможно по решению Общего собрания в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований.

Кроме того, досрочное прекращение полномочий члена Правления (выход из состава Правления) возможно по личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член Правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам, или утратил право быть членом Товарищества.

Правление вправе приостановить полномочия члена Правления по его личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член Правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам или утратил право быть членом Товарищества до утверждения прекращения полномочий члена Правления решением Общего собрания.

Правление обязано восстановить полномочия члена Правления (в пределах срока, на который он был избран) по личному заявлению (устному или письменному) после приостановления его полномочий.

**11.10 Конфликт интересов** – ситуация, при которой личная заинтересованность членов Правления Товарищества влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной

заинтересованностью членов Правления и законными интересами членов Товарищества.

Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Правления Товарищества при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Правления Товарищества, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Правления Товарищества связан финансовыми, или иными обязательствами.

В случае возникновения у члена Правления Товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан письменно проинформировать Правление о данном факте и исключить конфликт интересов, а в случае невозможности такого исключения выйти из состава Правления Товарищества.

В случае возникновения у члена Правления Товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, Правление вправе лишить такого члена Правления права голоса до момента устранения конфликта интересов, а также поставить вопрос перед Общим собранием Товарищества о досрочном прекращении полномочий члена Правления.

К конфликту интересов, в том числе, относится наличие судебных дел (исковых заявлений) между членом Правления, членами его семьи и Товариществом, или одним из членов Товарищества, ведение коммерческой деятельности членом Правления в пределах территориальной границы Товарищества.

Правление вправе поставить вопрос перед Общим собранием членов Товарищества о досрочном прекращении полномочий члена Правления, в случае его отсутствия на заседаниях Правления более шести месяцев подряд, или в связи с неэтичным поведением такого члена Правления по отношению к другим членам Правления, или к членам Товарищества.

11.10.1 Каждый член Правления обязан ежегодно отчитываться перед членами Товарищества о проделанной работе и ее результатах. Отчет о проделанной работе и ее результатах может быть представлен совместно членами Правления или Председателем.

11.10.2 Члены Правления несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу.

11.10.3 В случае если количество членов Правления, в силу перечисленных в настоящем Уставе обстоятельств, сократится более чем на 2/4 своего состава, остальные члены Правления обязаны созвать внеочередное

Собрание членов Товарищества для выбора нового состава Правления.

11.10.4 В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после проведения заседания Правления на сайте Товарищества подлежат обязательному размещению протоколы заседания Правления, с указанием персонального состава Правления, участвовавшего на заседании Правления и результатов персонального голосования по повестке заседания Правления.

11.10.5 Председатель Товарищества, является Председателем Правления Товарищества.

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

11.10.7 **Председатель Правления Товарищества избирается** Общим собранием членов Товарищества из состава членов Правления Товарищества сроком на **два года**.

Председатель Правления Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Уставом, утвержденным Общим собранием членов Товарищества, и законодательством Российской Федерации.

11.11 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

11.12 Председатель Правления организует ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

11.13 Председатель Правления контролирует своевременность и полноту внесения членами Товарищества и лицами, не являющимися членами Товарищества, установленных взносов и обязательных платежей.

11.14 Председатель Правления несет персональную ответственность за составление смет доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и представляет

их Правлению и Общему собранию членов Товарищества.

11.15 Председатель Правления несет персональную ответственность за ведение учета членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, а также иную установленную законодательством отчетность. Председатель правления заключает договоры для осуществления хозяйственной деятельности Товарищества, в т.ч. на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества, контролирует их исполнение.

**11.16 При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.**

11.17 Председатель Правления вправе принимать и подписывать решения, по согласованию с членами Правления Товарищества, способствующие инновационному развитию Товарищества, и представлять такие решения Общему собранию членов Товарищества.

## **12 РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) действует на основании настоящего Устава, утвержденного Общим собранием членов Товарищества.

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

12.3 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

### **13 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

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

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

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

### **14 ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ**

14.1 Изменения и дополнения в Устав, утвержденные Общим собранием членов Товарищества, подлежат государственной регистрации.

14.2 Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

14.3 Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

- Приложения:
1. Границы ТСН, на 2 листах;
  2. Форма согласия на обработку персональных данных, на 1 листе;
  3. Форма Реестра собственников недвижимого имущества в границах ТСН, на 1 листе;
  4. Форма заявления о вступлении в члены ТСН, на 1 листе;
  5. Форма Уведомления о проведении Общего собрания членов ТСН, на 2 листах;
  6. Форма листа регистрации вручения Уведомления о проведении Общего собрания членов ТСН, на 1 листе;
  7. Форма листа регистрации собственников недвижимого имущества, присутствующих на Общем собрании членов ТСН, на 1 листе.