

УТВЕРЖДЕН

Протоколом № ____
общего собрания учредителей
ТСН «Яхрома-СБ» от «__» _____ 2021 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Яхрома-СБ»

Дмитровский район, г. Яхрома
2021 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан - собственников недвижимых вещей (земельных участков и жилых домов), созданным ими для совместного использования имущества, находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании; для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности.
- 1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:
- Товарищество собственников недвижимости «Яхрома-СБ»;
 - ТСН «Яхрома-СБ».
- 1.3. Место нахождения Товарищества: Россия, Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.
- 1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Коттеджный посёлок «Яхрома-СБ» (далее – Посёлок) представляет собой территорию, состоящую из:
- 2.1.1. земельного участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183, земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество, а также объекты и сети инженерно-технического обеспечения, которые либо находятся в общей собственности членов Товарищества, либо в общем пользовании членов Товарищества;
- 2.1.2. земельных участков, в том числе, с расположенными на них жилыми домами, доступ (проход и проезд) к которым осуществляется по земельному участку с кадастровым номером 50:04:0020111:183;
- 2.1.3. земельных участков, с расположенными на них жилыми домами, подключенными к сетям инженерно-технического обеспечения, другим элементам инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания жилых домов, указанных в п. 2.1.2. Устава.
- Под Общим имуществом понимаются земельные участки, объекты недвижимости, объекты и сети инженерно-технического обеспечения, иные объекты инфраструктуры и иное имущество, которое либо находится в общей собственности членов Товарищества, либо в общем пользовании членов Товарищества.
- 2.2. Товарищество осуществляет управление Общим имуществом, обеспечение эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, оказание или организацию оказания коммунальных услуг, в целях:
- 1) реализации собственниками жилых домов и земельных участков, расположенных в границах территории Посёлка, (далее - Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению Общим имуществом;
 - 2) сохранения и приращения Общего имущества;

- 3) распределения между Собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту Общего имущества;
- 4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния Общего имущества;
- 5) обеспечению коммунальными услугами Собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 6) обеспечению соблюдения Собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, Общим имуществом, местами общего пользования;
- 7) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению общей территории Посёлка;
- 8) представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

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

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования Общего имущества, управление и распоряжение им;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт Общего имущества;
- 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития Общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) содержание и благоустройство территории Посёлка;
- 6) текущий или капитальный ремонт Общего имущества;
- 7) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 8) представление интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 9) передача в аренду и/или использование Общего имущества;
- 10) ведение реестра членов Товарищества и Собственников;
- 11) обеспечение членов Товарищества и иных Собственников, подключенных к сети инженерно-технического обеспечения, относящейся к Общему имуществу, коммунальными услугами;
- 12) осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

2.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт Общего имущества, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, оплату труда наемных работников, и т.д. или, по решению Общего собрания, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением Общего собрания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления Общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

- 2) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 3) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 4) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей и взносов для членов Товарищества и иных Собственников, осуществляющих пользование Общим имуществом;
- 5) выполнять работы и оказывать услуги Собственникам;
- 6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и оказывающим Товариществу услуги.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы Собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке проводить ремонт и реконструкцию Общего имущества;
- 3) получать в пользование, в том числе в аренду, приобретать в собственность Товарищества земельные участки и иное недвижимое имущество, либо представлять интересы Собственников при получении, приобретении, оформлении ими земельных участков и иного недвижимого имущества в общую долевую собственность;
- 4) по решению Общего собрания Собственников осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников застройку прилегающих земельных участков;
- 5) страховать имущество и объекты общего имущества, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

3.3. Товарищество вправе в судебном порядке взыскать с членов Товарищества установленные Общим собранием Собственников суммы платежей и взносов, в том числе, расходы на содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные платежи, платежи в целевые фонды и иные суммы, а также причиненные Товариществу убытки, неустойки в соответствии с настоящим Уставом и/или действующим законодательством.

Товарищество вправе в судебном порядке взыскать с Собственников, не являющихся членами Товарищества, но пользующихся Общим имуществом, расходы на содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные платежи, платежи в целевые фонды и иные суммы в соответствии с условиями договоров, заключенных с такими Собственниками, либо (при отсутствии заключенных договоров) на основании действующих норм гражданского законодательства, а также причиненные Товариществу убытки, неустойки в соответствии с настоящим Уставом и/или действующим законодательством.

Товарищество вправе совершать любые не противоречащие законодательству РФ действия с целью возврата (взыскания, получения) просроченной задолженности членов Товарищества и Собственников, не являющихся членами Товарищества, по всем платежам и взносам, в том числе, расходам на содержание и ремонт Общего имущества, коммунальным платежам, платежам в целевые фонды и иным суммам, а также причиненным Товариществу убыткам, неустойке в соответствии с настоящим Уставом и/или действующим законодательством.

3.4. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление Общим имуществом;
- 3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества;
- 4) предпринимать действия по взысканию с членов Товарищества и иных Собственников

- задолженности по платежам, предусмотренным действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями Общего собрания и/или договорами;
- 5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества и иных Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом;
 - 6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения членами Товарищества Общим имуществом или препятствующих этому;
 - 7) представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - 8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
 - 9) вести реестр членов Товарищества и Собственников.

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

- 4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество. Заявление о вступлении в Товарищество подается Собственником лично в Правление Товарищества, при предъявлении паспорта гражданина РФ, или в соответствии с законодательством РФ иного документа, удостоверяющего личность (для юридических лиц – Устава и выписки из ЕГРЮЛ). К Заявлению прилагается выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности на земельный участок, расположенный на территории Посёлка.
- 4.2. Лица, приобретающие недвижимость в Посёлке, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.
- 4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.
- 4.4. Реестр членов Товарищества и Собственников должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества или Собственника, не являющегося членом Товарищества, и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей участия в расходах на содержание Общего имущества.
- 4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 4.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 7 (семи) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания Собственников.
- 4.7. Члены Товарищества ежемесячно вносят членские взносы в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества и решениями Общего собрания Собственников.
- 4.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, ежемесячно вносят плату за содержание, ремонт и управление Общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Общим собранием Собственников. Любые изменения, дополнения к договору принимаются Общим собранием Собственников. Отсутствие заключенного договора не освобождает Собственника, не являющегося членом Товарищества, от обязанностей по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества, по оплате коммунальных услуг, а также иных платежей и взносов в размере и в сроки, установленные Общим собранием.
- 4.9. Ежемесячные платежи и взносы вносятся членами Товарищества и Собственниками, не являющимися членами Товарищества, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления на расчетный счет Товарищества, если в решении

Общего собрания Собственников или договоре не установлено иное.

Платежи и взносы, подлежащие уплате единовременно в соответствии с решением Общего собрания Собственников, (взносы в резервный, целевой и иные специальные фонды, компенсации расходов на ремонт и другие) вносятся членами Товарищества и Собственниками, не являющимися членами Товарищества, в течение 2 (двух) месяцев с даты принятия соответствующего решения Общим собранием Собственников (с даты составления протокола), если в решении Общего собрания Собственников или договоре не установлено иное.

4.10. Правление рассчитывает долю участия каждого члена Товарищества и каждого Собственника, не являющегося членом Товарищества, в общеобязательных платежах на содержание и ремонт Общего имущества, других общих расходах. Доля участия рассчитывается исходя из площади земельного участка, принадлежащего на праве собственности соответствующему члену Товарищества или Собственнику, не являющемуся членом Товарищества, а по расходам на содержание газопровода, водопроводной сети (не включая расходы на содержание водозаборного узла и водонапорной башни) – пропорционально количеству точек подключения к газопроводу или водопроводу соответственно. Доли участия каждого члена Товарищества и каждого Собственника утверждаются Общим собранием Собственников.

4.11. Неиспользование членом Товарищества или Собственником, не являющимся членом Товарищества, принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования Общим имуществом не является основанием для освобождения его от участия в общих расходах на содержание и ремонт Общего имущества, а также от уплаты установленных Общим собранием или договором иных платежей.

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

4.13. Товарищество, в порядке, установленном законодательством РФ и локальными (внутренними) актами Товарищества, вправе ограничить или приостановить оказание коммунальных услуг Собственникам, вне зависимости от членства в Товариществе, имеющим задолженность по платежам, предусмотренным настоящим Уставом, решением Общего собрания и/или договором, или уклоняющимся от заключения договора с Товариществом, или прекратить выполнение работ, оказание услуг в интересах таких Собственников, если это не нарушает прав третьих лиц и не противоречит законодательству РФ.

4.14. Товарищество вправе начислить неустойку Собственникам, вне зависимости от членства в Товариществе, несвоевременно и (или) не полностью внесшим платежи, предусмотренные настоящим Уставом, решением Общего собрания и/или договором, в порядке и размере, предусмотренными законодательством РФ или локальными актами Товарищества. Товарищество вправе взыскать такую неустойку в судебном порядке.

4.15. Товарищество обязано обеспечить безусловное безопасное хранение и предотвращать несанкционированное распространение и использование персональных данных Собственников и обеспечить использование персональных данных Собственников исключительно в целях выполнения своих обязанностей и достижения уставных целей в соответствии с законодательством РФ.

С целью информирования Собственников, вне зависимости от членства в Товариществе, о размерах начислений и наличии задолженностей, Товарищество вправе распространять (публиковать для всеобщего сведения) информацию о таких начислениях и задолженности с указанием сумм, лицевого счета, номеров земельных участков Собственников. Товарищество вправе распространять (публиковать для всеобщего сведения) материалы, связанные с подготовкой к Общему собранию, протоколы Общих собраний и заседаний Правления, отчеты Правления и ревизионной комиссии, а также иные предусмотренные законодательством РФ и настоящим Уставом документы, в том числе, на информационных досках Посёлка и на официальном веб-сайте Товарищества.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, а также иных Собственников;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

5.3. На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов, а также расходования средств из них, определяется Общим собранием и регулируется специальным документом – регламентом.

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

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ИНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

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

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

6.1.4. Ознакомиться со следующими документами:

- 1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестром членов Товарищества;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколами Общих собраний, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями участников Общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания в форме заочного голосования;
- 8) технической документацией на Общее имущество;
- 9) иными документами, если такое ознакомление не противоречит законодательству РФ.

6.1.5. Обжаловать в судебном и ином установленном законом порядке решения органов

управления Товарищества.

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

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

6.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости, заключившие с Товариществом договоры, имеют право:

6.3.1. получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества и Регламентом рассмотрения обращений членов Товарищества и Собственников, не являющихся членами Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

6.3.2. предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ИНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии согласно законодательству РФ и осуществлять ее ремонт за свой счет;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать Общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая прав и интересов других лиц;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Посёлка и прилегающей территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, в размере и порядке, установленных решением Общего собрания, своевременно производить оплату коммунальных услуг и иных установленных платежей;
- обеспечивать доступ уполномоченным лицам и представителям органов управления Товарищества на свой земельный участок при необходимости контроля за соблюдением законодательства РФ, нормативных и нормативно-технических требований, прав и законных интересов Товарищества и соседей, в том числе, противопожарных, строительно-технических и санитарных правил, а также при необходимости предотвращения ущерба Общему имуществу, поддержания его в надлежащем состоянии;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо Общему имуществу в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных и планируемых затратах на содержание и ремонт Общего имущества.

7.3. 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 и настоящим Уставом.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ТОВАРИЩЕСТВА. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

В зависимости от состава участников и компетенции (объёма полномочий и круга разрешаемых вопросов) может созываться либо Общее собрание Собственников, либо Общее собрание членов Товарищества (совместно именуемые Общим собранием).

Общее собрание членов Товарищества и Общее собрание Собственников могут проводиться в один и тот же день.

В Общем собрании Собственников принимают участие с правом голоса члены Товарищества и Собственники, не являющиеся членами Товарищества. В Общем собрании членов Товарищества имеют право участвовать с правом голоса только члены Товарищества.

Решения Общего собрания членов Товарищества и Общего собрания Собственников оформляются разными протоколами. Состав участников, общее число голосов, количество голосов каждого участника и кворум Общего собрания членов Товарищества и Общего собрания Собственников определяется отдельно. При этом порядок проведения Общего собрания является единым.

Голоса Собственников, не являющихся членами Товарищества, но поданные по вопросам исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества, при подсчёте не учитываются.

Общее собрание может быть очередным или внеочередным. Очередное общее собрание созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. При этом ежегодное отчетное Общее собрание собирается не позднее 30 июня года, следующего за отчётным.

Внеочередное Общее собрание должно проводиться по требованию:

- 1) Правления Товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора);
- 3) члена Товарищества или Собственника, не являющегося членом Товарищества.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов создания, приобретения и использования его имущества;
- 2) утверждение и изменение Устава Товарищества;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законодательством РФ;
- 4) избрание членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) образование других органов Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- 6) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 7) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 8) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 10) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления

Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

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

12) принятие решения о заключении с третьими лицами договоров на управление Товариществом;

13) принятие правил внутреннего распорядка, регулирующих труд работников, положения об оплате труда работников, положения об охране труда и других локальных актов, касающиеся трудового права

14) другие вопросы, предусмотренные законодательством РФ.

Общее собрание членов Товарищества имеет право решать иные вопросы, в том числе те, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.3. К исключительной компетенции Общего собрания Собственников относятся:

1) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;

2) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3) установление размера обязательных платежей и взносов, утверждения Расчета долей участия каждого члена Товарищества и каждого Собственника в расходах на содержание, ремонт Общего имущества и управление им;

4) 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;

5) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, принятие решения о заключении договоров о продаже, мене, передаче во временное пользование, передаче в аренду или ином отчуждении и/или использовании Общего имущества;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

9) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

10) вопросы оформления, содержания, ремонта Общего имущества и управления им.

Решения Общего собрания Собственников являются обязательными для членов Товарищества и Собственников, не являющихся членами Товарищества.

Общее собрание Собственников вправе принимать решения по иным вопросам, затрагивающим права и интересы всех собственников Посёлка.

8.4. Общее собрание проводится в очной форме (при совместном присутствии участников собрания для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование). В случае отсутствия на очном собрании кворума, лицо, по инициативе которого созывается собрание, (далее – инициатор собрания) назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех участников собрания по вопросам повестки дня (очно-заочная форма Собрания). Общее собрание может проводиться заочно (опросным путем) в особых случаях, когда инициатор собрания по объективным и уважительным причинам не может обеспечить совместное присутствие участников собрания.

При наличии технической возможности у Товарищества и участников собрания голосование всех или части участников собрания может проводиться в форме заочного голосования с использованием информационной системы онлайн-голосования или через Call-центр в соответствии с законодательством РФ, правилами, установленными регламентом Товарищества и/или оператором соответствующей информационной системы.

8.5. Уведомление о проведении Общего собрания вручается инициатором собрания каждому участнику собрания под расписку или направляется инициатором собрания каждому участнику собрания посредством почтового отправления (заказным письмом), или смс сообщением на мобильный номер собственника, или электронной почтой по адресу электронной почты, указанных собственником недвижимости в заявлении о принятии в члены Товарищества и содержащейся в реестре членов Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

Участники собрания считаются надлежащим образом уведомленными, если инициатор собрания направил им уведомления о собрании любым из перечисленных выше способов.

Инициатор собрания вправе разместить уведомление о проведении собрания и дополнительные материалы к нему на информационных досках на территории Посёлка либо на официальном веб-сайте Товарищества <http://yakhroma-sb.ru/>.

В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения об инициаторе (инициаторах) собрания, о месте и времени проведения собрания, о предварительной или окончательной повестке дня Общего собрания, и о том, где можно ознакомиться с принимаемыми документами. Инициатор собрания вправе указать в таком уведомлении на право участников собрания вносить предложения по предварительной повестке дня и/или иные предложения в рамках вопросов, поставленных на повестку дня, с указанием сроков и порядка направления инициатору собрания таких предложений.

Предложения по предварительной повестке дня и/или иные предложения в рамках вопросов, поставленных на повестку дня, вносятся в порядке и в сроки, указанные в уведомлении. В случае проведения собрания в очной форме участники собрания вправе вносить предложения в рамках вопросов, поставленных на повестку дня, и обсуждать их до момента голосования по соответствующему вопросу. Решение Общего собрания обязательно для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений, и порождает правовые последствия для них. Лицо, имевшее право в установленный срок вносить предложения в повестку дня Общего собрания, и/или иные предложения в рамках вопросов, поставленных на повестку дня, а также участвовать в данном собрании (лично или через представителя), но не реализовавшее эти права, а также участник собрания, голосовавший против принятия решения или воздержавшийся от голосования, не вправе отказываться от исполнения решения общего собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Окончательная повестка дня собрания утверждается не позднее, чем за три дня до даты проведения Общего собрания, с учетом мнения участников собрания, если инициатор собрания предусмотрел в уведомлениях возможность для участников собрания выражать свое мнение по повестке дня. Утвержденная повестка дня доводится до сведения участников собрания любым из способов, установленных в п. 8.5. Устава для уведомления участников собрания о проведении Общего собрания, либо (если собрание проводится в очно-заочной или заочной форме) указывается в бюллетене для голосования.

8.7. В случае проведения собрания в очно-заочной или заочной форме инициатор собрания не позднее чем за три дня до даты проведения собрания направляет в письменной форме или вручает каждому участнику собрания бюллетень для голосования. Бюллетени передаются под расписку или направляются посредством почтового отправления (заказным письмом), или электронной почтой по адресу электронной почты указанной собственником недвижимости в заявлении о принятии в члены Товарищества и содержащейся в реестре членов Товарищества, или в договоре с Собственником, не являющимся членом Товарищества.

Участники собрания передают заполненные бюллетени инициатору собрания не позднее даты проведения собрания (даты подсчета голосов), указанной в уведомлении или бюллетене.

- 8.8. Общее собрание правомочно, если в нем голосовали участники собрания, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.
- 8.9. Решения Общего собрания по подпунктам 2, 7, 8, 12 пункта 8.2 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех членов Товарищества. Решения Общего собрания по подпунктам 5, 6 ст. 8.3. настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех Собственников. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании участников собрания или их представителей.
- 8.10. Общее собрание ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель, а при их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества или один из инициаторов собрания.
- 8.11. Количество голосов (в процентах), которым обладает каждый участник собрания рассчитывается как отношение площади принадлежащего ему земельного участка к сумме площадей земельных участков всех лиц, имеющих право участвовать в собрании, умноженное на 100.
- 8.12. Если решением Общего собрания не установлено иное, голоса подсчитываются инициатором (инициаторами) собрания, с участием лица, председательствующего на Общем собрании, и секретаря Общего собрания.
- Если голосование всех или части участников собрания проводится с использованием информационной системы онлайн-голосования или через Call-центр, подсчет голосов таких участников осуществляется в соответствии с правилами, установленными регламентом Товарищества и/или оператором соответствующей информационной системы, а затем (при необходимости) суммируется с голосами, поданными иными способами. Подсчет голосов в этом случае проводится таким образом, чтобы было учтено волеизъявление всех голосовавших лиц, имевших право на участие в Общем собрании с правом голоса.
- Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на Общем собрании, секретарем Общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов. В случае, если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, секретаря собрания, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол Общего собрания подписывается инициатором (инициаторами) собрания.
- 8.13. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.
- 9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.
- 9.3. Правление Товарищества в составе 5 человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на 2 (два) года. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года.
- 9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.
- 9.5. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор,

а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. 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.

9.6. Председатель Правления Товарищества по необходимости, но не реже одного раза в три месяца созывает заседания Правления Товарищества. Правление может проводить очные и заочные (в том числе, онлайн) заседания. Член Товарищества вправе присутствовать на очном заседании Правления.

9.7. 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.

9.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и иными Собственниками установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их Общему собранию для утверждения;
- 4) управление Общим имуществом;
- 5) наем работников для обслуживания Общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;
- 7) ведение реестра членов Товарищества и Собственников, а также ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

9.10. По решению Общего собрания Товарищество в лице Председателя Товарищества вправе привлечь по договору наемного управляющего и передать ему по доверенности полномочия по управлению Товариществом.

9.11. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания или Правления локальные акты Товарищества, включая 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания.

9.12. При смене Председателя Правления предшествующий Председатель Правления обязан передать вновь избранному Председателю Правления все документы Товарищества, а также печать, электронные ключи и иные предметы и информацию, имеющие отношение к деятельности Товарищества, в течение 5 (пяти) дней с даты переизбрания. В случае невыполнения этой обязанности предшествующий Председатель Правления может быть привлечён к юридической ответственности. Товарищество имеет право взыскать с него убытки, причиненные невыполнением этой обязанности.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

11.4. При ликвидации Товарищества принадлежащее ему недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, переходит в общую долевую собственность членов Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

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