

УТВЕРЖДЕН

Протоколом Общего собрания членов
Садоводческого некоммерческого
товарищества «Мыза-1»
№ 2 от «01» сентября 2019 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Мыза-1»

Тульская область,
Ленинский район

2019 год

61-18022ex

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Мыза-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан - собственников недвижимости (дачных домов, садоводческих, дачных земельных участков), созданным ими для совместного использования имущества Товарищества, в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

Настоящая редакция устава подготовлена в соответствии и в связи с вступлением в законную силу Федерального закона № 217 – ФЗ от «29» июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников недвижимости «Мыза-1»;
- ТСН «Мыза-1».

1.3. Место нахождения Товарищества: 301101, Тульская область, Ленинский район, деревня Мыза.

Товарищество осуществляет свою деятельности на земельном участке размером 20 га, предоставленном в бессрочное пользование решением исполкома Тульского областного Совета депутатов трудящихся № 19-982 от «31» декабря 1958 года и на земельном участке размером 20 га, предоставленном в бессрочное пользование решением исполкома Совета депутатов трудящихся №7-279 от «21» апреля 1959 года.

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. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании членов Товарищества, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом членов Товарищества.

Товарищество создано на добровольных началах для содействия его членам в решении общих социально-хозяйственных задач, связанных с реализацией прав собственников садовых участков, в том числе в целях удовлетворения потребностей в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении охране, организации отдыха и иных бытовых потребностей граждан.

Предметом деятельности Товарищества является организационно – распорядительная деятельности, обеспечивающая достижение законных и уставных целей Товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- обеспечение совместного использования общего Имущества Товарищества;
- финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития

общего Имущества Товарищества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- оформление прав на объекты недвижимости;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;

- консультирование собственников земельных участков, расположенных в границах Товарищества по вопросам деятельности Товарищества;

- ведение реестра собственников земельных участков, расположенных в границах Товарищества;

- защита и представление интересов товарищества и общих интересов его членов в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с третьими лицами;

- обеспечение соблюдения гражданами, имеющих земельные участки в границах территории, на которой Товарищество осуществляет деятельность, требований законодательства Российской Федерации, настоящего Устава и внутренних актов Товарищества, в том числе правил пользования имуществом Товарищества и имуществом общего пользования в границах территории, на которой Товарищество осуществляет свою деятельность (далее – Имущество общего пользования);

- организация учета имущества Товарищества и Имущества общего пользования, в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и актами Товарищества;

- осуществление сделок с имуществом Товарищества и Имуществом общего пользования в пределах, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;

- организация управления имуществом Товарищества и Имуществом общего пользования, в том числе организация обслуживания, эксплуатации и ремонта такого Имущества в целях его сохранения и улучшения, а также проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, относящейся к Имуществу общего пользования;

- осуществление функций заказчика или исполнителя на работы (услуги) по созданию, изменению, эксплуатации, ремонту Имущества общего пользования в установленном законодательством Российской Федерации.

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

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

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

- 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 настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

- выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях,

которые предусмотрены законодательством;

- 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.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;

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

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

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

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

3.5. Товарищество обязано:

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

- осуществлять управление общим имуществом;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

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

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

- вести реестр членов Товарищества.

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.

4.2. Лица, приобретающие недвижимость в садоводческом Товариществе, 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, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость или с момента исключения из членов Товарищества.

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

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

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

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

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами садоводческого поселка, в котором создано Товарищество.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, членских, дополнительных 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, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с приходно-расходной сметой Товарищества.

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

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

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

5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в

соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

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

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

6. ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА, БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Ведение садоводства на садовых земельных участках, расположенных в границах территории Товарищества, без участия в Товариществе может осуществляться правообладателями садовых участков, не являющимися членами Товарищества, собственниками земельных участков или в случае, если садовые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах Товарищества, принадлежащих гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в Товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в Товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

6.2. Лица, указанные в п.6.1. Устава, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов Товарищества.

6.3. Лица, указанные в п.6.1. Устава, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для уплаты взносов членами Товарищества.

6.4. Суммарный ежегодный размер платы, указанный в п.6.3. Устава, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества. В случае невнесения вышеуказанной платы взыскивается Товариществом в судебном порядке.

6.5. Лица, указанные в п. 6.1. Устава, вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества по следующим вопросам:

- принятие решений о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, в государственную собственность муниципального образования, в границах которого расположена территория Товарищества;

- определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной п. 6.3. настоящего Устава;

- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной п.6.3. настоящего Устава.

По иным вопросам повестки общего собрания членов Товарищества лица, указанные в п.6.1. настоящего Устава, в голосовании при принятии решения общим собранием членов Товарищества участия не принимают.

6.6. Лица, указанные в п.6.1. настоящего Устава, обладают правом, знакомится и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов Товарищества, заверенные копии следующих документов:

- Устава Товарищества с внесенными в него изменениями, документов, подтверждающих факт внесения записей в единый государственный реестр юридических лиц;

- приходно-расходных смет Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на балансе;

- протокола собрания об учреждении Товарищества, протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- иных документов, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренних документов Товарищества.

6.7. Лица, указанные в п.6.1. настоящего Устава, обладают правом обжаловать решения органов Товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

7.1.6. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

7.1.7. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.1.8. В случае ликвидации Товарищества получить долю в Имуществе общего пользования.

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

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

7.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества

собственников недвижимости:

7.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

7.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;
- технической документацией на Имущество общего пользования Товарищества и иными документами;
- иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и по внесению членских взносов;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания имущества;
- 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 31 июля каждого календарного года за текущий год;

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

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

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

8.2. 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;

- сведения о страховании общего имущества;

- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

8.3. 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.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

9.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

- 2) принятие и изменение устава Товарищества;

- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

- 4) избрание членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

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

- 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 промежуточного и ликвидационного баланса;

9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;

10) установление размера и срока внесения обязательных платежей и взносов для членов Товарищества и лиц, указанных в п.6.1. настоящего Устава, порядка расходования целевых взносов;

11) 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;

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

13) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

15) утверждение смет доходов и расходов Товарищества;

16) утверждение отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

17) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

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

19) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

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

21) принятие решений о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

22) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

23) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, в государственную собственность муниципального образования, в границах которого расположена территория Товарищества;

24) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

9.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

9.5. 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. Общее собрание членов

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

9.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 пункта 9.2 настоящего Устава принимаются квалифицированным большинством голосов, не менее чем двумя третями голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.8. По вопросам, указанным в подпунктах 10, 15, 21, 22, 23 пункта 9.2. настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в пункте 6.1.

9.9. По иным вопросам, указанным в подпунктах пункта 9.2. настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.10. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.11. Решение Общего собрания членов Товарищества, в случае отсутствия кворума на общем собрании членов Товарищества, фиксируется путем проведения очно-заочного или заочного голосования путем подписания бюллетеней голосования.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

10.3. Правление Товарищества в составе 15 (пятнадцати) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 5 (пять) лет. Правление состоит из Председателя правления и 14 (четырнадцати) человек, избираемых по 1 (одному) от каждого проезда.

10.4. Передовверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

10.5. 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.

10.6. 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 собрания.

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

периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления 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.

10.7. 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.

10.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 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, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

10.10. Председатель Правления Товарищества является членом Правления Товарищества и его Председателем и избирается сроком на 5 (пять) лет.

10.11. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

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

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 5 (пять) лет. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью его Председателя и Правления Товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

11.3. Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны Председатель Товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

11.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом Товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества.

11.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества.

11.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

1) проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений общих собраний членов Товарищества, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год;

3) отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

4) сообщать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов товарищества;

5) осуществлять проверку своевременного рассмотрения Правлением Товарищества или его Председателем заявлений членов Товарищества.

11.7. Органы Товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, заверенные в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

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

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

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
 НАЛОГОВЫХ И СБОРОВ
 ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Выданы в соответствии с
 государственными требованиями

«31» мая 12 года

ОГРН 1127154017330

«19» сентября 19 года

ГРН 2197154342460

Должность *И.И. Сидорова*

Подпись *И.И. Сидорова*

М.П. *И.И. Сидорова*

Экземпляр *И.И. Сидорова*
 регистрационный номер *И.И. Сидорова*



Прошито, пронумеровано и
 скреплено печатью

12 листов

Сидорова И.И.