

УТВЕРЖДЕН

Протоколом очередного Общего собрания  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г

# У С Т А В

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
МИКРОРАЙОНА №8 "СЕВЕРНЫЙ"**  
(Сокращенное наименование ТСН МИКРОРАЙОНА №8 "СЕВЕРНЫЙ")

Самарская область,  
г.о. ТОЛЬЯТТИ,  
г. ТОЛЬЯТТИ  
2024год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1. Товарищество собственников недвижимости Микрорайона №8 «Северный» по адресу: Самарская область, г. Тольятти,** именуемое в дальнейшем "**Товарищество**", является добровольным объединением граждан - собственников недвижимых вещей (недвижимости, домовладений и/или нескольких многоквартирных домов, садовых домов, садовых и огородных, земельных участков и т.п.), созданным ими для совместного использования имущества (вещей), 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.

**1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:**

- Товарищество собственников недвижимости Микрорайона №8 «Северный»;
- ТСН Микрорайона №8 «Северный».

**1.3. Место нахождения Товарищества:** Самарская область, г. Тольятти, микрорайон № 8 «СЕВЕРНЫЙ»

**1.4. Информационный сайт Товарищества:** <https://sever8.ru/>

**1.5. Адрес электронной почты Товарищества:** [info@sever8.ru](mailto:info@sever8.ru)

**1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.**

**1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.**

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

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

**1.10. Финансово-хозяйственная деятельность Товарищества осуществляется за счет взносов и платежей равных взносам.**

## 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 их общей собственности собственников имущества Товарищества и/или в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, сохранению, управлению, содержанию, обслуживанию, эксплуатацию и благоустройство и ремонт общего имущества и иная деятельность, связанная с целями создания товарищества.**

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- *обеспечение совместного использования общего имущества;*
- *содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества, обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания инфраструктуры Товарищества и благоустройства.*
- *финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов, обеспечение надлежащего взаимодействия с ресурсоснабжающими и подрядными организациями для бесперебойного обеспечения коммунальными услугами и технического обслуживания инфраструктуры расположенной на территории Товарищества.*
- *защита и представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах общей юрисдикции и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами всех форм собственности и гражданами;*
- *принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества их имуществом в*

- поселке (как личным, так и общим) или препятствующих этому;*
- *обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой поселка, в чьей бы собственности она ни находилась;*
  - *управление общим имуществом;*
  - *обеспечение выполнения всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;*
  - *выполнение работ для членов Товарищества и предоставление им услуг;*
  - *предоставление в соответствии с действующим законодательством в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;*
  - *осуществление в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке постройки и реконструкции общего имущества/ его части;*
  - *заключение сделок и совершение иных отвечающих целям Товарищества действий;*
  - *осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных уставом и действующим законодательством;*
  - *консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;*
  - *ведение реестра собственников и владельцев недвижимости в поселке, ведение реестра членов Товарищества.*

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

На основании решения Общего собрания членов Товарищества поступления обязательных платежей и взносов (далее по тексту - Приход) от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный Приход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

#### **3.1. Товарищество вправе:**

**3.1.1.** заключать в соответствии с законодательством договоры, обеспечивающие управление общим имуществом и деятельности Товарищества, защиту интересов членов Товарищества, в том числе на юридическую поддержку, а также на содержание и ремонт общего имущества;

**3.1.2.** определять: смету (план) Приходов и расходов на год, в том числе на содержание и ремонт общего имущества, затраты на наем (оплату работы) специалистов, необходимых для ведения деятельности Товарищества (юрист, бухгалтер, и др.), оплату оказываемых услуг Товариществу, специальные взносы и отчисления в том числе в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом Товарищества цели;

**3.1.3.** устанавливать на основе принятой сметы (плана) Приходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества, а для каждого лица, не являющегося членом Товарищества, но осуществляющего пользование общим имуществом - размер платы равному взносу, в том числе по договору об использовании и содержании такого имущества.

**3.1.4.** выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

**3.1.5.** передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

**3.1.6.** в интересах Товарищества продавать, передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, или совершать с этим имуществом иные действия, предусмотренные ГК РФ.

**3.2.** В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества, иных лиц, Товарищество вправе:

**3.2.1.** предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

**3.2.2.** в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке строить и перестраивать общее имущество, производить реконструкцию;

**3.2.3.** получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность членов Товарищества земельные участки, осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих

земельных участков, страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности, заключать иные сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

**3.3.** В случае неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом, своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания обязательных платежей и взносов, а так же издержек (расходов) Товарищества при взыскании данной задолженности.

**3.3.1** В случае просрочки оплаты взносов и платежей равных взносам, Товарищество вправе начислить неустойку в виде пени. Пени начисляется за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за истекшим сроком оплаты + 30 дней. Пени начисляются с 31 дня просрочки, и составляют 1/300 ключевой ставки Центрального Банка России от суммы долга за каждый день просрочки, до момента полного погашения задолженности при поступлении денежных средств на расчетный счет или в кассу Товарищества.

**3.4.** Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом, обязательств по уплате обязательных платежей и взносов, пени и оплате иных расходов.

**3.5.** Товарищество обязано:

**3.5.1.** обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой микрорайона;

**3.5.2.** принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав пользования, владения, и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества инфраструктурой микрорайона;

**3.5.3.** представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением инфраструктурой микрорайона, в том числе в отношениях с третьими лицами;

**3.5.4.** обеспечивать выполнение требований законов, прав на благоприятные условия жизни, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

**3.5.5.** осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном действующим законодательством;

**3.5.6.** обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, инфраструктуры микрорайона;

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

**3.5.8.** вести реестр членов Товарищества.

**3.5.9** выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

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

**4.1.** Члены Товарищества - это собственники недвижимого имущества в границах планировки микрорайона, вступившие в Товарищество для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или общем пользовании.

**4.2.** Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества в границах планировки Товарищества, на основании его письменного заявления о вступлении в члены Товарищества. Письменное заявление подается лицом, желающим стать членом Товарищества, или его представителем в правление Товарищества. К заявлению прикладывается документ, подтверждающий право собственности на недвижимость, расположенную в границах планировки микрорайона.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законе порядке. Интересы юридических лиц представляют их законные представители или лица, действующие на основании доверенности.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества указывается:

- фамилия, имя, отчество заявителя;

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

Правление Товарищества принимает решение о приёме собственника в члены или выводе его из состава членов и в течение 30 дней с момента получения заявления о вступлении в члены вносит данное лицо в реестр членов Товарищества.

**4.3.** Членство в товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена товарищества прав на принадлежащий ему объект недвижимости, либо в связи со смертью члена товарищества. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость. О прекращении своего права собственности член Товарищества обязан сообщить в правление Товарищества в течение 10 дней с момента внесения сведений о прекращении права собственности в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае несообщения указанных сведений член Товарищества несет риск невозврата ему уплаченных в соответствии с настоящим уставом взносов и платежей, а также убытков и издержек, причиненных Товариществу в результате нарушения сроков уведомления о прекращении прав на недвижимость.

При подаче заявления о выходе из членов Товарищества, Правление Товарищества в течение 30 дней с момента получения заявления исключает подавшее заявление лицо из реестра членов Товарищества.

При выяснении подтвержденной информации данными Федеральной нотариальной палаты и/или иных подтверждающих сведений и поступивших в Правление Товарищества документов, подтверждающих смерть члена Товарищества, Председатель Правления выносит приказ об исключении из реестра членов Товарищества.

Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более трех месяцев с момента возникновения этой обязанности, а так же в связи с неисполнением обязательств члена товарищества. Председатель товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена товарищества, направляет данному члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, указанной в настоящем Уставе, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, письмом по указанному в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения. Член товарищества должен быть проинформирован о дате, времени и месте проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа 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 взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой (планом) Приходов и расходов Товарищества.

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

**4.8.** При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо в связи со смертью гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по заявлению входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество (в том числе свидетельства о наследовании) 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 границ планировки микрорайона.

**5.2.** Приходные средства Товарищества состоят из:

**5.2.1.** обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

**5.2.2.** Приходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

**5.2.3.** субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

**5.2.4.** 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 и резервных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

**5.4.** Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на расчетном счете в банке и в кассе Товарищества, в соответствии с финансовым планом (сметой Приходов и Расходов) Товарищества.

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

**5.6.** На основании решения Общего собрания членов Товарищества Приход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов и/или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные Приходы, не предусмотренные сметой, по решению Общего собрания могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

**5.7.** Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, утвержденными планом (сметой) доходов и расходов и/или планом (сметой) исполнения. Порядок внесения платежей и взносов утверждается настоящим Уставом, если не принято иное решение Общим Собранием.

**5.8.** Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату равную взносам, за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги, за расходы понесенными Товариществом, согласно типовой форме договора предоставленной Правлением Товарищества, в том числе договором оферты.

**5.9.** Доля члена ТСН в общем имуществе определяется, согласно индивидуальной и/или размеру долевой собственности объектов недвижимости, расположенных в границах планировки микрорайона и отражается в реестре членов Товарищества.

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

## **6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**6.1.** Член Товарищества имеет право:

**6.1.1.** участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

**6.1.2.** вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

**6.1.3.** присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

**6.1.4.** получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленном действующим законодательством;

**6.1.5.** обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества; предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

**6.1.6.** знакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества,
- внесенные в устав изменения,
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества (с учетом законодательства о персональных данных),
- аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, в письменной форме решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования.

**6.1.7.** самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;

**6.1.8.** возмещать за расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

**6.1.9.** Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества. При реорганизации Товарищества становятся членами ТСН.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА, НО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

**7.1.** Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее ремонт за свой счет;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности 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;
- предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.2 устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;
- соблюдать действующее законодательство, требования настоящего устава, правила проживания на территории микрорайона и иные нормативные документы, принятые (утвержденные) Товариществом;
- нести совместные расходы по деятельности Товарищества содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, своевременно производить оплату платежей и взносов, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить в порядке, установленном Правлением Товарищества и/или общим собранием.
- при уведомлении, 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 ущерб, за свой счет, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товариществ.

**7.2.** Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

***Права и обязанности лиц, не являющихся членами Товарищества, но осуществляющих пользование общим имуществом Товарищества.***

**1.** Лица, не являющиеся членами Товарищества, которым требуется использование общего имущества или земельного участка общего пользования (далее- заинтересованные лица), для целей их использования обязаны заключить возмездный договор об их использовании и содержании общего имущества и (или) земельного участка общего пользования.

**2.** Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в собственности Товарищества, то договор об использовании и содержании общего имущества и (или) земельного участка общего пользования заключается между Товариществом и заинтересованным лицом.

**3.** Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в общей долевой собственности граждан, то предусмотренный настоящим разделом договор заключается между правообладателями указанного имущества (уполномоченным ими на общем собрании лицом) и заинтересованным лицом.

**4.** По договору об использовании и содержании имущества общего пользования и (или) земельного участка общего пользования правообладатель недвижимого имущества обязуется обеспечивать пользование имуществом общего пользования и (или) участком общего пользования заинтересованным лицам в объеме, принятом для члена данного Товарищества.

**5.** Платежи по договору, указанному в настоящем разделе, не может отличаться от денежных обязательств членов Товарищества по содержанию общего имущества (включая членские, целевые взносы; размер платы, необходимой для содержания общего имущества).

## **8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

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

**8.2.** К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

**8.2.1.** внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

**8.2.2.** принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

**8.2.3.** избрание членов Правления Товарищества и членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

**8.2.4.** установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

**8.2.5.** 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;

**8.2.6.** определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества,

**8.2.7.** принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования Прихода от хозяйственной деятельности Товарищества;

**8.2.8.** утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

**8.2.9.** рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**8.2.10.** другие вопросы, предусмотренные законом.

**8.3.** Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

**8.4.** По решению общего собрания членов Товарищества полномочия постоянно действующих органов Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

**8.5.** Ежегодное (очередное) общее собрание членов Товарищества проводится в течении второго квартала года, следующего за отчетным годом по инициативе Правления Товарищества и может проводиться в формах: очного голосования, очно-заочного голосования и заочного голосования в том числе с использованием систем и применением электронных или иных технических средств.

**8.6.** Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано Правлением Товарищества, Председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором), а также по инициативе не менее 5 % из числа членов Товарищества.

**8.7.** Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания каждому члену Товарищества лицом (лицами), по инициативе которых созывается общее собрание.

Уведомление о проведении собрания считается полученным членом Товарищества и производится не менее, чем двумя способами из представленных:

- 1) вручается каждому члену Товарищества под расписку.
- 2) направляется посредством почтового отправления,
- 3) доставляется курьером,
- 4) направляется в виде электронного сообщения по адресу электронной почты,
- 5) направляется в виде SMS -оповещения.
- 6) уведомляется объявлением на сайте Товарищества,
- 7) уведомлением в средствах массовой информации.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

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

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

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

Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решение и голосовать по вопросам, которые не были включены в повестку дня.

Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 (тридцатью) процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, при условии надлежащего уведомления членов Товарищества о предстоящем проведении общего собрания.

Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 8.2.2 и 8.2.7., 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.

**8.8.** Общее собрание членов Товарищества ведет председательствующий, выдвигаемый Председателем правления из числа членов Правления.

**8.9.** Председательствующий собрания утверждается присутствующими членами Товарищества – простым большинством открытого голосования в начале каждого собрания. В случае отсутствия Председателя правления общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

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

**8.11.** Представитель члена Товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

**8.12.** Количество голосов одного члена Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества определяется как отношение количества принадлежащих ему земельных участков к количеству земельных участков, принадлежащих всем членам Товарищества. В случае, если

недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, о чем подать письменное заявление в Правление Товарищества.

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

**8.14.** В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое собрание не имело указанного в п. 8.5. настоящего устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

**8.15.** Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

**8.17.** В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, позволяющие идентифицировать его с лицом, указанным в реестре членов;
- 2) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;
- 3) Дата и подпись.

**8.18.** Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, оформляются протоколами. Протокол общего собрания является официальным документом как документ, удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Товарищества и его членов.

**8.19.** Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества Председателем Правления Товарищества не позднее чем через 7 дней со дня принятия таких решений, путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, направлением соответствующих сообщений на адреса электронной почты всех членов Товарищества и размещением в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением. Наименование информационного ресурса в сети интернет должно быть доведено до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах и направлением соответствующей информации на адреса электронной почты всех членов Товарищества, указанных в реестре Товарищества.

**8.20.** Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких членов по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по юридическому адресу Товарищества.

**8.21.** Решение общего собрания Товарищества, принятое в установленном законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов, которые не участвовали в голосовании.

## **9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**9.1.** Для руководства деятельности Товарищества создаются единоличный исполнительный орган – Председатель Правления и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган Правление.

**9.2.** Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

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

**9.4.** Правление Товарищества избирается в количестве 7 (семь) человек из числа членов Товарищества, общим собранием членов Товарищества на срок два года. В случае не проведения

общего собрания для переизбрания членов Правления, полномочия членов Правления истекают через 730 календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором эти члены правления были избраны.

**9.5.** Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее 5 членов Правления.

**9.6.** Правление Товарищества на своем первом заседании после избрания устанавливает области деятельности, по которым закрепляются ответственные за данную область члены Правления.

**9.7.** Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом Товарищества, 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 поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

**9.8.** Заседание правления Товарищества созывается председателем правления не реже 1 раза в 3 (три) месяца. В случае неисполнения данной обязанности председателем или в случае иной необходимости, вызванной текущей деятельностью Правления, созвать очередное или внеочередное заседание правления имеет право любой из членов правления.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 30 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.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

**9.9.** Решения правления Товарищества принимаются большинством голосов. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

**9.10.** Правление Товарищества:

- представляет на утверждение общего собрания членов Товарищества предложения по определению приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования общего имущества Товарищества;
- следит за соблюдением Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- контролирует своевременное исполнение членами Товарищества внесения установленных обязательных платежей и взносов;
- составляет смету (план) Приходов и Расходов на соответствующий год Товарищества и отчеты о финансово-хозяйственной деятельности, предоставляет их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- определяет основные направления деятельности Правления Товарищества;
- ведет реестр членов Товарищества;
- соблюдает требования к делопроизводству и архивации документов;
- принимает заявления о вступлении или выходе из членов Товарищества
- созывает и проводит общее собрание членов Товарищества;
- дает одобрение на продажу или передачу во временное пользование имущества, принадлежащего Товариществу;
- выполняет иные вытекающие из устава Товарищества права и обязанности.
- от имени Товарищества избранный правлением член правления заключает трудовой договор с Председателем Правления Товарищества на период исполнения им своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

**9.11.** Председатель Правления является единоличным исполнительным органом Товарищества и избирается из числа выбранных членов Правления Товарищества.

**9.12.** Председатель правления избирается членами правления Товарищества на срок 2 (два) года и по должности входит в состав Правления. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. В случае не проведения общего собрания для переизбрания председателя Правления, его полномочия истекают через 730 календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором данный председатель правления был избран.

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

**9.14.** 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, возглавляет и председательствует на заседаниях Правления Товарищества, управляет общим имуществом или заключает договоры на управление этим имуществом от имени Товарищества, нанимает работников, в том числе и для обслуживания общего имущества и увольняет их, заключает договоры в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, разрабатывает и утверждает на заседаниях Правления 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 законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

**9.15.** Полномочия председателя правления могут быть прекращены досрочно в случае:

- по личному заявлению
- нарушения порядка совершения сделок, установленных настоящим уставом,
- нарушения настоящего устава,
- при наличии оснований, установленных трудовым законодательством.
- по решению общего собрания членов Товарищества

**9.16.** Председатель несет материальную ответственность за имущество и финансовые средства Товарищества, находящиеся в его распоряжении. При заключении с председателем трудового договора, одновременно с ним тем же уполномоченным лицом должен быть заключен договор о полной материальной ответственности перед Товариществом.

## **10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

**10.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Состав ревизионной комиссии должен состоять из 3 (трех) человек.

**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 финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете (плане) Приходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 5) Созывает в случае необходимости внеочередное (чрезвычайное) общее собрание членов Товарищества.
- 6) Акты проверок ревизионной комиссии подлежат хранению в делопроизводстве Товарищества до тех пор, пока оно существует.

## **11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

**11.2.** При реорганизации Товарищества члены Товарищества становятся членами реорганизованной организации.

**11.3.** 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.

**11.4.** 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.