

УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего собрания
от марта 2019 года № 5

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости (жилья)

«Коттеджный поселок Тимашово»

(редакция от __.03.2019 г.)

Калужская область

Боровский район

2019 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Коттеджный поселок Тимашово», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан - собственников садовых земельных участков и имущества общего пользования, созданного в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», других законодательных и иных нормативных правовых актов.

1.2. Товарищество зарегистрировано в ИФНС по Ленинскому округу г. Калуги 08.11.2016 г. и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1164027065465.

1.3. Организационно-правовая форма Товарищества – товарищество собственников недвижимости.

Вид деятельности – садоводство.

1.4. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Коттеджный поселок Тимашово».

Сокращенное наименование: ТСН «КП Тимашово».

1.5. Юридический адрес (местонахождение) Товарищества: Россия, Калужская область, Боровский район, д. Тимашово, ул. Родниковая, д.1.

1.6. Товарищество создано на неопределенный срок и является единственной некоммерческой организацией, созданной для управления имуществом общего пользования, расположенного на территории Товарищества, и объединяющей собственников садовых земельных участков, расположенных на территории Товарищества.

1.7. Настоящий Устав составлен в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иных законодательных и подзаконных актов Российской Федерации и является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности Товарищества.

1.8. Решения органов управления и контроля Товарищества не должны противоречить настоящему Уставу.

1.9. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения органами управления и контроля, а также членами Товарищества.

1.10. Любые изменения, дополнения к настоящему Уставу, а также его новая редакция обсуждаются и утверждаются правомочным Общим собранием членов Товарищества большинством в 2/3 голосов и представляются в регистрирующие органы по месту регистрации юридических лиц, при этом дополнения и изменения к Уставу оформляются письменно. Проект вносимых изменений и дополнений рассылается всем членам Товарищества не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до проведения Общего собрания, полномочного рассматривать вопрос о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1 Товарищество создано и осуществляет свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжения

гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

1) создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства и иные условия);

2) содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории Товарищества;

3) содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

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

Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) обеспечение совместного использования имущества общего пользования;

2) строительство (создание), модернизация, содержание (обслуживание, эксплуатация, благоустройство, ремонт) имущества общего пользования;

3) финансирование создания, содержания, эксплуатации, развития (модернизации) имущества общего пользования, в том числе оплата услуг подрядных (ресурсоснабжающих) организаций, получение и освоение субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

4) оформление прав на имущество общего пользования, внесение соответствующих изменений;

5) передача в аренду и/или иное не запрещенное законодательством РФ использование имущества общего пользования в интересах членов Товарищества;

6) охрана имущества общего пользования и имущества собственников недвижимости, поддержание общественного порядка;

7) представление интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

8) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

2.3. Товарищество может осуществлять иные виды деятельности, прямо не указанные в п. 2.2 настоящего Устава, при условии, если они не запрещены законодательством РФ и соответствуют предмету и целям деятельности Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

3.1. Товарищество вправе:

1) осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных гл. 2 настоящего Устава;

2) приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

3) открывать расчетные и иные счета в банках;

4) заключать, изменять и расторгать хозяйственные договоры (сделки), в том числе договоры на управление имуществом общего пользования, договоры подряда и договоры оказания услуг, кредитные договоры (договоры займа), договоры на приобретение (отчуждение) имущества, договоры страхования;

5) принимать и увольнять работников, заключать трудовые договоры;

6) создавать или вступать в ассоциации (союзы) садоводческих некоммерческих объединений;

7) обращаться в органы государственной власти и органы местного самоуправления за поддержкой (содействием) Товарищества и его членам в развитии садоводства и решении социально-хозяйственных проблем;

8) участвовать в принятии органами власти решений, касающихся прав и законных интересов Товарищества и его членов, посредством делегирования на их заседания своего представителя;

9) выступать истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, в том числе обращаться в суды с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти и органов местного самоуправления, нарушающих права и законные интересы Товарищества и его членов либо нарушения этих прав и интересов должностными лицами;

10) в целях охраны имущества Товарищества и его членов, а также поддержания общественного порядка на территории Товарищества организовывать пропускной режим на территорию Товарищества;

11) осуществлять контроль за использованием земель общего пользования в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

12) принимать меры воздействия к нарушителям общественного порядка и иным лицам, нарушающим законодательство и положения настоящего Устава;

13) осуществлять иные не противоречащие действующему законодательству РФ полномочия.

3.2. Товарищество обязано:

1) представлять и защищать права и законные интересы членов Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных и правоохранительных органах, коммерческих и некоммерческих организациях;

2) оказывать членам Товарищества консультационные, правовые и иные информационные услуги в области землепользования и ведения садоводства;

3) оказывать членам Товарищества помощь в освоении и рациональном использовании садовых земельных участков по целевому назначению;

4) оказывать членам Товарищества помощь в застройке и эксплуатации земельных участков в соответствии с разрешенным использованием;

5) осуществлять эффективное ведение финансово-хозяйственной деятельности;

6) технически грамотно эксплуатировать инженерные сети, дороги, иные объекты инфраструктуры, средства связи и транспорта, необходимые для обеспечения коллективного садоводства;

7) организовывать работы по благоустройству территории Товарищества, проводить коллективные работы по уборке территории от бытового мусора и сорняков, работы по обеспечению экологической, санитарной и пожарной безопасности;

8) обеспечивать охрану имущества Товарищества и его членов, а также поддержание общественного порядка на территории Товарищества.

9) выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством РФ.

3.3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Членами ТСН могут быть исключительно дееспособные граждане, достигшие 18-летнего возраста, имеющие в собственности земельные участки в границах Товарищества и добровольно изъявившие желание участвовать в деятельности Товарищества и соблюдать его Устав.

4.2. Принятие в члены Товарищества осуществляется на основании личного письменного заявления собственника садового земельного участка, расположенного в границах территории Товарищества, которое вместе с полным комплектом необходимых документов подается в Правление Товарищества для вынесения его на рассмотрение Общего собрания членов товарищества.

4.3. Членство в Товариществе возникает со дня вынесения соответствующего решения Общим собранием членов Товарищества.

4.4. В заявлении о принятии в члены Товарищества в обязательном порядке указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя;
- 2) адрес места жительства заявителя;
- 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- 5) согласие заявителя на соблюдение требований настоящего Устава Товарищества;
- 6) согласие на обработку персональных данных.

4.5. К заявлению прилагаются копии документов о праве собственности на садовый земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества и строений на нем.

4.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные личные данные и письменно информировать Правление Товарищества об их изменении в течение 10 календарных дней со дня их изменения.

В случае неисполнения требования о предоставлении достоверных сведений и уведомлении о их изменении член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов Товарищества актуальной информации.

4.7. Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения Общего собрания членов Товарищества, при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличной от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества.

4.8. В приобретении членства Товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление о вступлении в члены:

- 1) было ранее исключено из числа членов Товарищества в связи с нарушением обязанности, по своевременной уплате взносов и не устранило указанное нарушение;
- 2) не является собственником земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- 3) не представило документы, предусмотренные п. 4.5 настоящего Устава;
- 4) представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным п.4.4 настоящего Устава.

4.9. Каждому члену Товарищества в течение трех месяцев со дня его приема в члены

Товарищества Председателем товарищества выдается выписка из протокола общего собрания членов о принятии в члены Товарищества.

4.10. Членство в Товариществе прекращается:

- 1) со дня прекращения прав на земельный участок;
- 2) со дня подачи письменного заявления в Правление Товарищества о выходе из членов Товарищества;
- 3) со дня смерти гражданина, бывшего членом Товарищества;
- 4) со дня установленного Общим собранием членов Товарищества решения об исключении гражданина из членов Товарищества в связи с неуплатой взносов;
- 5) со дня ликвидации Товарищества как юридического лица.

4.11. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества в случае задержки уплаты взносов и платежей, утвержденных Общим собранием в полном объеме или частично более чем на два месяца.

4.12. Прекращение членства в Товариществе (как добровольное, так и по решению Общего собрания членов Товарищества), в том числе в связи с отчуждением садового земельного участка, расположенного на территории Товарищества, не освобождает от исполнения гражданско-правовых обязательств перед Товариществом и обязательств по уплате взносов и платежей, возникших до прекращения членства, отчуждения земельного участка.

4.13. Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества.

4.14. Ответственным за создание и ведение реестра членов Товарищества является Председатель Товарищества или уполномоченный решением Общего собрания член Правления.

4.15. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов Товарищества, осуществляется в соответствии с законодательством о защите персональных данных.

4.16. Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные в п. 4.4 настоящего Устава, а также, кадастровый (условный) номер садового земельного участка, собственником которого является член Товарищества.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 2) участвовать в обсуждении и принятии решений по вопросам, рассматриваемым на Общих собраниях Товарищества;
- 3) получать информацию о деятельности исполнительных и контрольных органов Товарищества;
- 4) знакомиться и по письменному заявлению получать заверенные копии Устава Товарищества, бухгалтерской (финансовой) отчетности, приходно-расходных смет Товарищества, отчетов об их исполнении, заключений ревизионной комиссии, аудиторских заключений (при их наличии), документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе, протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии. Получение иных документов возможно только с согласия Правления Товарищества, зафиксированного в соответствующем протоколе;
- 5) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его

целевым назначением и разрешенным использованием;

6) осуществлять в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными требованиями строительство, и эксплуатацию жилого строения, хозяйственных построек и сооружений;

7) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

5.2. Член Товарищества обязан:

1) использовать садовый земельный участок по назначению с учетом ограничений, установленных законодательством; нести бремя содержания земельного участка и ответственность за нарушение законодательства;

2) участвовать в работе Общих собраний членов Товарищества, выполнять решения Общих собраний членов Товарищества и Правления Товарищества;

3) своевременно вносить членские и целевые взносы в размерах и в сроки, определяемые Общим собранием, осуществлять оплату потребляемой электроэнергии и других коммунальных платежей, оплачивать налоги и другие обязательные платежи;

4) при застройке земельного участка, а также при посадке деревьев соблюдать градостроительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

5) содержать в порядке прилегающие участки инженерных сетей, дорог, проезды, проходы, кюветы и иное имущество общего пользования; не загрязнять экологически вредными веществами и не захламлять бытовым мусором территорию Товарищества и прилегающие к ней лесные массивы, поля и водоемы;

6) бережно относиться к имуществу Товарищества, а при его порче, поломке или утрате по своей вине, восстанавливать поврежденное имущество или возмещать Товариществу нанесенный ущерб по первому требованию во внесудебном порядке;

7) участвовать личным трудом в коллективных работах по благоустройству территории Товарищества и иных по необходимости организуемых Правлением Товарищества мероприятиях;

8) не нарушать права членов Товарищества; соблюдать правила внутреннего распорядка в Товариществе, не допускать действий, нарушающих нормальные условия для работы и отдыха; проявлять вежливое и уважительное отношение к соседям и другим членам Товарищества, членам их семей; не допускать возникновения конфликтных ситуаций, способствовать укреплению морально-психологического климата в Товариществе;

9) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к объектам недвижимости в случае необходимости поддержания их в надлежащем состоянии, необходимости восстановления имущества общего пользования или для предотвращения возможного ущерба имуществу;

10) в обязательном порядке письменно информировать Правление Товарищества о предстоящем отчуждении садового земельного участка другому лицу;

11) соблюдать иные установленные законодательством и Уставом Товарищества требования.

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

6. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ГРАЖДДАНИМИ, ВЕДУЩИМИ САДОВОДСТВО НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТОВАРИЩЕСТВА, БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Ведение садоводства на садовых земельных участках, расположенных в границах территории Товарищества, может осуществляться собственниками указанных земельных участков без участия в Товариществе.

6.2. Лица, указанные в п. 6.1 настоящего 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 настоящего Устава, обязаны вносить плату за приобретение, создание (строительство, модернизацию), содержание (в том числе текущий и капитальный ремонт) имущества общего пользования, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной п. 6.3 настоящего Устава, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Уставом, по тому же принципу, что и для членов Товарищества.

6.5. В случае невнесения (внесения в неполном объеме) платы, предусмотренной п. 6.3 настоящего Устава, указанная плата взыскивается Товариществом в судебном порядке. За просрочку внесения платежей могут начисляться пени. Размер пени, порядок и условия их начисления и взыскания определяется Общим собранием членов Товарищества.

6.6. Лица, указанные в п. 6.1 настоящего Устава, вправе принимать участие в Общем собрании членов Товарищества и голосовать только по вопросам, прямо установленным законодательством. По иным вопросам повестки Общего собрания членов Товарищества указанные лица в голосовании при принятии решения Общим собранием членов Товарищества участия не принимают.

6.7. Лица, указанные в п. 6.1 настоящего Устава, обладают правом знакомиться и по их письменному заявлению получать заверенные копии Устава Товарищества, бухгалтерской (финансовой) отчетности, приходно-расходных смет Товарищества, отчетов об их исполнении, заключений ревизионной комиссии, аудиторских заключений (при их наличии), документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе, протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии. Получение иных документов возможно только с согласия Правления Товарищества, зафиксированного в соответствующем протоколе.

6.8. 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 законодательством при условии соблюдения досудебного (претензионного) порядка.

6.9. В отдельный раздел реестра членов Товарищества в установленном порядке могут быть внесены сведения о лицах, указанных в п. 6.1 настоящего Устава. В случае непредставления указанными лицами необходимой информации, Товарищество не несет ответственности за ненадлежащее уведомление о проведении Общих собраний членов Товарищества.

7. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ В ТОВАРИЩЕСТВЕ. ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙКИ

7.1. Вся территория Товарищества состоит из земельных участков общего пользования и садовых земельных участков, находящихся в собственности членов Товарищества, а также лиц, указанных в 6.1 настоящего Устава.

7.2. Земельные участки общего пользования относятся к имуществу общего пользования и находятся в общей долевой собственности членов Товарищества и лиц, указанных в п. 6.1 настоящего Устава.

7.3. Собственники земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества вправе использовать земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно.

7.4. Члены Товарищества, лица, указанные в п. 6.1 настоящего Устава, на своих садовых земельных участках вправе возводить жилые строения сезонного или круглогодичного использования, а также бани, сауны, гаражи (отдельно стоящие, встроенные или пристроенные) и иные хозяйственные строения и сооружения.

7.5. Возведение строений и сооружений частного и общего пользования в Товариществе осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории и градостроительным регламентом, являющимся обязательным для исполнения всеми участниками строительства и освоения территории Товарищества.

7.6. При строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек должны соблюдаться действующие нормативы застройки, а также нормативы посадки деревьев и кустарников.

7.7. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений производят органы управления Товарищества, а также сотрудники государственных органов и органов местного самоуправления.

7.8. Нарушение требований документации по планировке территории и градостроительного регламента является основанием для привлечения лиц, допустивших указанные нарушения, к ответственности в соответствии с законодательством.

8. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, в том числе, но, не ограничиваясь, объекты инженерной инфраструктуры, земельные участки, жилые и нежилые строения.

8.2. Источниками финансирования и формирования имущества Товарищества являются:

- 1) членские и целевые взносы членов Товарищества;
- 2) платежи, поступающие от лиц, указанных в п. 6.1 настоящего Устава;
- 3) доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, осуществляемой в соответствии с настоящим Уставом;
- 4) прочие поступления.

8.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, средства которых расходуются на предусмотренные

Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

8.4. Товарищество имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной приходно-расходной сметой Товарищества.

8.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, созданные в соответствии с настоящим Уставом. Дополнительные доходы, в том числе сэкономленные средства, не предусмотренные приходно-расходной сметой, по решению Правления Товарищества могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

8.6. Размеры членских и целевых взносов, платежей, поступающих от лиц, указанных в п. 6.1 настоящего Устава определяются приходно-расходной сметой и утверждаются решением Общего собрания членов Товарищества. Сроки, порядок и иные условия внесения платежей и взносов определяются Общим собранием членов Товарищества.

8.7. В случае неуплаты платежей и взносов, а равно уплаты не в полном объеме и не в установленный срок Товарищество вправе принимать действенные меры для их взыскания, а также взыскать их в судебном порядке. За просрочку уплаты платежей и взносов могут начисляться пени. Размер пени, порядок и условия их начисления и взыскания определяется Общим собранием членов Товарищества.

8.8. Члены Товарищества (лица, указанные в п. 6.1 настоящего Устава), не пользующиеся своими земельными участками, а также имуществом общего пользования не освобождается от оплаты платежей и взносов.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

9.1. Высшим органом Товарищества является Общее собрание членов Товарищества. Количество членов товарищества не может быть менее семи.

9.2. В товариществе создаются и действуют единоличный исполнительный орган – Председатель Товарищества и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление Товарищества.

9.3. Наряду с исполнительными органами, указанными в п. 9.2 настоящего Устава в Товарищества образована Ревизионная комиссия.

9.4. Председатель Товарищества, члены Правления Товарищества, Ревизионная комиссия избираются из числа членов Товарищества на Общем собрании членов Товарищества на срок и в порядке, установленными настоящим Уставом. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

9.5. Лица, избранные в исполнительные органы Товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов Товарищества.

9.6. Решения органов Товарищества, принятые в пределах их компетенции, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

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

собрания членов товарищества может быть принято в форме очного, очно-заочного или заочного голосования.

10.2. 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, Председателя Товарищества из числа членов Правления Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий –принимаются открытым голосованием.

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 организаций со статусом юридического лица;

7) принятие решений об участии Товарищества в других организациях со статусом юридического лица, 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) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;

11) утверждение порядка образования специальных фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

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

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

15) утверждение годового отчета о деятельности Председателя Товарищества;

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

17) принятие и изменение по представлению Председателя 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;

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

19) другие вопросы, предусмотренные законодательством.

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

10.4. Уведомление о проведении Общего собрания высылается электронной почтой по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до даты проведения Собрания. В случае включения в

повестку Общего собрания членов Товарищества вопросов, указанных в [пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1](#) статьи 17 ФЗ-217, собственники, не вступившие в Товарищество, уведомляются о проведении Общего собрания в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

10.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время его проведения, форма проведения и повестка дня. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.6. 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. Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной нотариусом или Председателем Товарищества.

10.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по [подпунктам 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 пункта 10.2](#) настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, по подпункту 10 настоящего Устава с учетом результатов голосования собственников не вступивших в Товарищество. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

10.9. Количество (доля) голосов на Общем собрании может определяться по принципу один участок – один голос, либо пропорционально доле принадлежащей им недвижимости. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

11.3. Правление Товарищества в составе 11 человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 5 (пять) лет..

11.4. 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 не может также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей.

11.5. Председатель 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 Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

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

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

11.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем $2/3$ общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если иное число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом. При равенстве голосов голос Председателя Товарищества является решающим.

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

11.7. 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) оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества.

4) распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности.

5) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

6) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

7) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;

8) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;

9) ведение реестра членов Товарищества, принятие заявлений на вступление в Товарищество с внесением в протокол собрания Правления, ведение бухгалтерского учета и отчетности;

9) принятие решения о проведении или отказе в проведении очередного и внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

10) обеспечение делопроизводства Товарищества и содержание его архива.

11) рассмотрение заявлений членов Товарищества и не членов Товарищества.

12) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11.8. Единоличным исполнительным органом Товарищества является Председатель Товарищества.

Председатель Товарищества исполняет свои обязанности по трудовому договору на возмездной основе. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания членов Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

11.9. Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 5 (Пять) лет.

11.10. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и 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 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.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе деятельности Председателя, Правления и членов Правления, осуществляет Ревизионная комиссия, избираемая Общим собранием в составе не менее 3 человек, на срок не более 5 лет.

12.2. Ревизионная комиссия избирается из числа членов Товарищества. В состав Ревизионной комиссии не могут избираться Председатель Товарищества и члены Правления, а также их родственники.

Ревизионная комиссия на первом заседании избирает из своего состава Председателя комиссии.

12.3. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия определяются настоящим Уставом, а также могут регулироваться не противоречащим настоящему Уставу Положением о Ревизионной комиссии Товарищества и Регламентом ее работы, утвержденным Общим собранием.

12.4. Ревизионная комиссия подотчетна только Общему собранию.

12.5. Перевыборы Ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 1/5 общей численности членов Товарищества.

12.6. Председатель и члены Ревизионной комиссии несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей по проведению ревизий и проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

12.7. Ревизионная комиссия обязана проверять:

1) выполнение Правлением Товарищества и Председателем Правления решений Общих собраний;

2) законность гражданско-правовых сделок, заключенных Товариществом;

3) состояние и учет имущества Товарищества;

4) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также дополнительно по решению Общего собрания, 1/2 членов Правления 1/5 членов Товарищества;

5) отчитываться о результатах ревизий и проверок перед Общим собранием;

6) докладывать Общему собранию обо всех выявленных нарушениях в работе органов управления Товариществом по расходованию денежных средств и использованию имущества Товарищества;

7) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением Правлением и Председателем

заявлений и предложений членов Товарищества.

12.8. Органы управления Товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии незамедлительно предоставлять заверенные копии документов и сведения, касающиеся хозяйственной деятельности Товарищества.

12.9. По результатам ревизии при возникновении угрозы интересам Товарищества и его членов, либо при выявлении злоупотреблений Председателя и/или членов Правления, ревизионная комиссия вправе инициировать созыв внеочередного Общего собрания для принятия решения о переизбрании Председателя и членов Правления, а также решения вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности.

13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Прекращение деятельности Товарищества может быть осуществлено в форме его реорганизации или ликвидации по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

13.2. Деятельность Товарищества может быть прекращена:

- в виде добровольной реорганизации или ликвидации по решению Общего собрания членов Товарищества;

- по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

13.3. Реорганизация Товарищества путем слияния с другими некоммерческими садоводческими объединениями, путем разделения Товарищества, его преобразования в иную организационно-правовую форму или иным путем осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ.

13.4. Ликвидация Товарищества проводится по решению Общего собрания членов Товарищества и осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

13.5. При ликвидации Товарищества права собственности его бывших членов на их садовые земельные участки, а также жилые строения и иное имущество сохраняются.

Все имущество общего пользования Товарищества как юридического лица, оставшееся после ликвидации Товарищества и удовлетворения требований кредиторов, используется в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ.

13.6. Реорганизация или ликвидация Товарищества будет считаться завершенной после внесения соответствующей записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.