

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1255000058499 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 20.06.2025 за
ГРН 1255000058499



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эл

Сертификат: 008D600ECBVEFAFC98575AE85E992C2139
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 05.03.2025 по 29.05.2026

Утвержден
общим собранием учредителей.
Протокол № 1 от 11.06.2025 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Зеленый город»

Московская область, 2025 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Товарищество собственников недвижимости «Зеленый город»**, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников недвижимого имущества (жилых домов), далее по тексту также «недвижимость», созданным ими для совместного владения, пользования и в установленном законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Организационно-правовая форма Товарищества - товарищество собственников недвижимости.

1.2. Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, нормативными правовыми актами, настоящим Уставом и решениями органов управления Товарищества.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке - **Товарищество собственников недвижимости «Зеленый город»**. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке – **ТСН «Зеленый город»**.

1.4. Место нахождения Товарищества: Московская область, Дмитровский муниципальный округ, деревня Рыбаки.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

1.7. Товарищество является собственником своего имущества, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, совершать сделки и другие юридически значимые действия.

1.8. Товарищество имеет круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. Товарищество вправе иметь штампы, бланки со своим наименованием, зарегистрированную в установленном порядке собственную эмблему, а также другие средства визуальной идентификации.

1.9. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам, а Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

а) Товарищество собственников недвижимости — добровольное объединение собственников жилых домов, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами;

б) Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности

(долей в праве собственности) на жилой дом, предназначенный и/или используемый им в соответствии с правоустанавливающими документами;

с) Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в ТСН путем подачи заявления на вступление установленного образца;

d) Общее имущество — имущество, которое может принадлежать на праве общей долевой собственности всем собственникам в ТСН, не являющееся частями чьих-то земельных участков, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам, в том числе имущество, которое может быть передано ТСН в собственность. К общему имуществу может, в частности, относиться:

☐ дороги общего пользования;

☐ обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости в коттеджном поселке, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

☐ прилегающие территории в границах поселка;

☐ общие внутриселковые коммуникации, в том числе временные.

е) Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима мест общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества и другие. Услуги по содержанию общего имущества предоставляются в соответствии с требованиями членов ТСН, установленными ими на их Общем собрании; Обслуживающие организации — исполнители (юридические лица и/или индивидуальные предприниматели), оказывающие членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости, услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывозу ТБО и другие;

f) Коммунальные услуги — предоставляемые ресурсоснабжающей организацией членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости, услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, канализированию;

g) Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие коммунальные услуги членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости и лицам, пользующимся имуществом собственника;

h) Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, входящих в состав общего имущества ТСН;

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

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Целями деятельности Товарищества являются:

- совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании членов Товарищества (далее по тексту «имущество в общей собственности» или «имущество в общем пользовании» именуется «общим имуществом»);
- совместное управление общим имуществом; осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- осуществление иной деятельности, направленной на совместное владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

3.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 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, взятых на основании решений Общих собраний ТСН;
- содействие в оформлении прав на объекты недвижимости;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- содержание и благоустройство прилегающей территории;
- текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- представление интересов собственников и владельцев жилых домов в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- консультирование собственников и владельцев жилых домов по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- защита и представление интересов собственников недвижимости;
- осуществление других видов деятельности, не запрещенных и не противоречащих действующему законодательству РФ.

3.3. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, определенные решениями общих собраний членов Товарищества, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества (далее – «Общее собрание») доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные решением Общего собрания.

3.5. Товарищество объединяет собственников недвижимого имущества, расположенного на территории, образованной следующей территорией: Московская область, Дмитровский муниципальный округ, деревня Рыбаки, территория, расположенная между земельными участками со следующими кадастровыми номерами - 50:04:0110501:1298, 50:04:0110501:846, 50:04:0110501:509, 50:04:0110501:996. (далее – «Территория Товарищества»).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры, в том числе договоры содержания и ремонта общего имущества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом или общим собранием цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества;
- выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством и утвержденными Общим собранием ТСН;
- 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, в случаях с участками земли, зданиями и строениями, коммуникациями – только по решению Общего собрания ТСН.

4.2. 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 и иное имущество;
- 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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;
- 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, в установленных законодательством пределах, 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.

5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО; ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости, с 18 лет, или, в случае если собственник младше 18 лет, у его законного представителя, расположенной на Территории Товарищества, на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Заявление о вступлении в Товарищество подается в Правление Товарищества лично, посредством почтового отправления, либо иным способом, позволяющим обеспечить получение Товариществом такого заявления.

Если объект недвижимости находится в общей совместной собственности супругов и является совместно нажитым имуществом без выделения долей каждому из супругов, то членство в Товариществе осуществляется путем вступления в ТСН одним из супругов, который будет представлять интересы второго супруга по умолчанию до подачи вторым супругом заявления о вступлении в ТСН.

Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности нескольких собственников старше 18 лет с выделенной долей каждому, то членство в Товариществе осуществляется путем вступления в ТСН одним из собственников. Лицо, выступающее от

имени всех совладельцев объекта недвижимости, обязано представить Правлению Товарищества письменное согласие всех иных владельцев имущества на представительство их интересов данным лицом. В случае предоставления указанного согласия членские взносы, обязательные платежи и другие начисления, установленные решением общего собрания Товарищества, рассчитываются и уплачиваются исходя из единого объекта недвижимости вне зависимости от количества собственников. Отсутствие вышеуказанного письменного согласия означает необходимость подачи каждым совладельцем отдельного заявления о вступлении в Товарищество от собственного имени и оплаты Вступительного взноса. Любые другие взносы и обязательные платежи в таком случае взимаются отдельно с каждого владельца пропорционально долям в праве собственности на имущество.

Собственник недвижимости, расположенной на Территории Товарищества не может стать членом Товарищества в случае наличия у него членства в другом товариществе собственников недвижимости, товариществе собственников жилья, садовом некоммерческом товариществе и тому подобном на Территории Товарищества.

5.2. Лица, приобретающие в собственность недвижимое имущество на Территории Товарищества вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимое имущество и при соответствии их критерию, предусмотренному абз. 1 п. 5.1 настоящего Устава.

5.3. Прием в члены Товарищества осуществляется по решению Правления Товарищества.

5.4. Членство в Товариществе подтверждается соответствующей выпиской из реестра членов Товарищества.

5.5. Сведения о каждом члене ТСН в обязательном порядке включаются в соответствующий реестр. Реестр членов ТСН должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСН для осуществления связи с ними, а также другие необходимые сведения, в том числе согласие члена ТСН на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

ТСН Переписка (направление писем, уведомлений) Товарищества с собственником недвижимости может осуществляться любым способом и будет считаться официальной, в том числе, когда осуществляется посредством почтовых отправлений, писем по электронной почте, электронные мессенджеры.

5.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества (далее - Правление) достоверные сведения о себе, перечисленные в п. 4.5 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление об их изменении.

5.7. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 7 (семи) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

5.8. Учредители Товарищества одновременно являются и его членами, пользуются равными правами с иными членами Товарищества по управлению делами Товарищества, вытекающими из членства, а также несут обязанности членов Товарищества.

5.9. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы и вносят специальные взносы, включая целевые взносы, в сроки и в размерах, установленные Общим собранием.

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

необязательные платежи.

5.11. Член Товарищества обязан:

- соблюдать положения Устава, решения общего собрания, Правления;
- участвовать в образовании имущества Товарищества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством, настоящим Уставом и решением общего собрания;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- участвовать в принятии решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законодательством, настоящим Уставом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания, Правления, Председателя Товарищества;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим, а также любыми другими лицами, пользующимися его недвижимостью, его гостями, наемными работниками;
- нести другие, предусмотренные действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания и Правления обязанности.

5.12. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в управлении делами Товарищества;
- самостоятельно хозяйствовать на своем объекте недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием;
- обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений органов Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества в установленном настоящим Уставом порядке;
- вносить предложения в повестку дня общего собрания;
- обращаться в органы Товарищества по любым вопросам, связанным с его деятельностью;
- принимать личное трудовое и иное участие в деятельности Товарищества;
- передавать имущество в собственность Товарищества;
- пользоваться торговыми, социально-бытовыми, консультационными и иными услугами, оказываемыми Товариществом своим членам;

- пользоваться землями и объектами общего пользования в границах Территории Товарищества;
- получать доступ и знакомиться с отчетами Правления, и иной информацией о деятельности Товарищества в порядке, установленном Правлением;
- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью, за исключением имущества общего пользования членов Товарищества;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, настоящим Уставом.

5.13. Права члена Товарищества у собственников имущества возникают с момента вступления в члены Товарищества.

5.14. Члены Товарищества 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.

5.15. Члены Товарищества имеют право знакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметами доходов и расходов Товарищества, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (при наличии таковых);
- заключениями Ревизора Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний, заседаний Правления;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование;
- иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания внутренними документами Товарищества.

5.16. Членство в Товариществе прекращается в случае:

- выхода члена из Товарищества;
- исключения члена из Товарищества;
- отчуждения членом Товарищества недвижимости на территории Товарищества, находящегося у него в собственности или ином вещном праве, в пользу другого лица;
- ликвидации Товарищества;
- смерти гражданина, являющегося членом Товарищества.

5.17. Член Товарищества имеет право в любой момент выйти из Товарищества. Заявление о выходе из Товарищества подается членом Председателю Товарищества не позднее, чем за две недели до выхода. До наступления даты выхода из ТСН, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей на эту дату, а при наличии задолженности – погасить её. Одновременно с этим правление обязано предложить ему заключить договор

о пользовании имуществом общего пользования и услугами ТСН на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН. В случае если после выхода из ТСН у бывшего его члена имеется задолженность, сумма этой задолженности учитывается при определении суммы платежей по договору о пользовании имуществом общего пользования и услугами ТСН. Решение об исключении лица из членов ТСН на основании его личного заявления принимается правлением ТСН без внесения этого вопроса в повестку дня ближайшего общего собрания.

5.18. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества на основании решения Общего собрания в случае:

- невыполнения обязательств, установленных Уставом или Общим собранием;
- нанесения своими действиями существенного вреда имуществу Товарищества, его деятельности и репутации;
- выявления наличия у него членства в другом товариществе собственников недвижимости, товариществе собственников жилья, садовом некоммерческом товариществе и тому подобном на Территории Товарищества.

5.19. Члены Товарищества, имеющие просрочку уплаты членских взносов на срок более 6 (шести) месяцев автоматически исключаются из Товарищества.

5.20. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники) входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество правопреемника и подачи заявления о вступлении в Товарищество.

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

5.22. Члены ТСН имеют равные права и несут равные обязанности.

5.23. Члены ТСН обязаны исполнять решения Общего собрания ТСН, принятые большинством, а также решения и распоряжения правления ТСН, принятые в пределах их компетенции.

6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества, включая добровольные, специальные, целевые взносы и иные платежи;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- прочих поступлений.

- 6.3. На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.
- 6.4. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 6.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 6.6. На основании решения Общего собрания доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.
- 6.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг.
- 6.8. 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.
- 6.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание, управление и ремонт общего имущества.

7. ВЕДЕНИЕ ХОЗЯЙСТВА В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

- 7.1. Лицо, владеющее жилым домом на Территории Товарищества, имеет право вести хозяйство в индивидуальном порядке.
- 7.2. Ведущим хозяйство в индивидуальном порядке является лицо:
- ☐ добровольно вышедшее из членов ТСН;
 - ☐ исключенное из членов ТСН;
 - ☐ гражданин, получивший право владения жилым домом по наследству;
 - ☐ получившее право владения жилым домом в результате сделки;
 - ☐ не подавшее заявление о вступлении;
 - ☐ не принятое решением правления в члены ТСН.
- 7.3. Лицу, распоряжающемуся жилым домом на правах аренды этого участка у члена ТСН, арендодатель может временно передать все свои права и возложить все свои обязанности как члена ТСН, предусмотрев это в условиях договора аренды. При этом такой член ТСН (арендодатель) утрачивает свои права члена ТСН на время действия такого договора аренды. В случае, если лицо, на которое по договору аренды временно возложены права и обязанности члена ТСН, не исполняет их частично или в полном объеме, всю полноту ответственности несёт член ТСН (арендодатель).
- 7.4. Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, не имеют

право избирать и быть избранными в органы управления ТСН, участвовать в общем собрании членов ТСН и на заседаниях правления ТСН.

7.5. Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, вправе пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН за плату на условиях договоров, заключенных с ТСН в письменной форме в порядке, определенном законодательством и общим собранием.

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

7.7. В случае неуплаты установленных договорами платежей за пользование объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН на основании решения правления ТСН. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН взыскиваются в судебном порядке.

7.8. Ряд услуг ТСН может предоставляться только членам ТСН. Перечень таких услуг определяет правление ТСН.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Органами управления и контроля Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества (по тексту Устава именуется также – «Общее собрание») - высший орган управления;
- Правление Товарищества (по тексту Устава именуется также – «Правление») – коллегиальный исполнительный орган;
- Председатель Товарищества (далее также - Председатель) – единоличный исполнительный орган;
- Ревизор – орган контроля.

8.2. Высшим органом управления Товариществом, правомочным принимать решения по всем вопросам, является Общее собрание.

8.3. Ежегодное Общее собрание созывается Правлением один раз не позднее 15 июня года, следующего за отчетным.

Проводимые помимо годового Общего собрания Общие собрания являются внеочередными. Внеочередные Общие собрания могут быть созваны по требованию не менее 1/3 членов Товарищества, либо Ревизора, либо Правления, либо Председателя.

8.4. Общее собрание является правомочным, если на нем присутствует более половины членов Товарищества.

Очное голосование, очно-заочное голосование или заочное голосование может быть проведено с применением электронных или иных технических средств, в том числе: посредством SMS-сообщений, платформы для голосований с использованием мессенджера, посредством сайта Товарищества или посредством иного сайта или системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», с использованием которых осуществляется голосование при принятии Общим собранием решений путем очно-

заочного голосования или заочного голосования с применением электронных или иных технических средств и (или) размещение информации о проведении Общего собрания и его результатах, включая специальные платформы и программы, онлайн-конференции, соответствующий единый портал государственных и муниципальных услуг и тому подобное, с учетом особенностей, установленных настоящим Уставом.

При проведении очного голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие предусматривается также возможность присутствия лиц, обладающих правом голосовать на Общем собрании в месте его проведения. При проведении указанного голосования осуществляется его видеозапись.

Голосование с применением электронных или иных технических средств осуществляется в порядке, установленном настоящим Уставом, при обеспечении:

- проверки личности участников голосования, которая заключается в необходимости подтверждения факта участия в голосовании лица, сведения о котором содержатся в реестре членов Товарищества и которое заявило о своем участии в Общем собрании посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в указанном реестре. В случае проведения голосования с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг проверка личности участников голосования осуществляется посредством единой системы идентификации и аутентификации;
- направления участниками голосования решений в электронной форме посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов Товарищества, либо с использованием сайта Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», иного сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо иной информационной системы;
- уведомления участника голосования о получении его решения с указанием даты и времени поступления решения лицу, осуществляющему подведение итогов голосования.

Голосование на Общем собрании путем передачи SMS-сообщений осуществляется без использования сайтов либо информационной системы. В таких сообщениях должны содержаться:

- наименование Товарищества, дата голосования;
- номер (или иной идентификатор) вопроса в повестке Общего собрания и принятое решение по данному вопросу.

Решения по следующим вопросам:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и ликвидационного балансов;
- досрочное прекращение полномочий членов Правления, Председателя Товарищества, Ревизора;
- утверждение и внесение изменений в Устав Товарищества

принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании. Решения по остальным вопросам

принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании, если необходимость большего числа голосов для принятия таких решений не предусмотрена законодательством. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает одним голосом, не зависимо от площади и количества у него на праве собственности объектов недвижимости.

8.5. Решения Общего собрания могут приниматься открытым голосованием или бюллетенями для голосования. Порядок голосования по вопросам повестки дня определяет Правление при решении вопроса о созыве Общего собрания.

8.6. В случае если до проведения Общего собрания членам Товарищества были направлены бюллетени для голосования, то члены Товарищества вправе принять участие в Общем собрании или направить заполненные бюллетени в Товарищество.

8.7. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания, Правлением Товарищества может быть объявлена дата проведения повторного Общего собрания.

8.8. Решения Общего собрания фиксируются в протоколе, который подписывают председатель и секретарь собрания. Председателем Общего собрания является Председатель Товарищества, а в случае его отсутствия – один из членов Товарищества. Секретарь Общего собрания избирается на собрании из числа членов Товарищества, присутствующих на собрании. Нотариальное заверение протокола Общего собрания Товарищества не требуется.

8.9. Решение Общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в указанное в сообщении о проведении Общего собрания место и время решений членов Товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в Общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. Решение члена Товарищества должно быть подписано им лично с указанием фамилии, имени и отчества, в нем должно быть четко выражено решение по каждому вопросу повестки дня.

8.10. Сообщение о проведении Общего собрания должно быть сделано не позднее чем за 10 дней до даты его проведения путем направления по электронной почте или СМС, а также дополнительно путем размещения на стендах (досках объявлений) и на сайте Товарищества (при его наличии).

8.11. К исключительной компетенции Общего собрания относится:

- определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- утверждение и изменение Устава Товарищества;
- исключение из членов Товарищества;
- определение порядка приема в члены Товарищества и исключения членов из Товарищества;
- установление размеров вступительного, членского и иных видов взносов и обязательных платежей членов Товарищества;
- избрание членов Правления и досрочное прекращение их полномочий;
- избрание и досрочное прекращение полномочий Председателя Товарищества;
- избрание Ревизора и назначение аудиторской организации или индивидуального

аудитора Товарищества;

- образование других органов Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет доходов и расходов и бухгалтерской годовой отчетности Товарищества, отчетов о работе Правления, заключений Ревизора (Ревизионной комиссии) по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- принятие решений по вопросам создания Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- рассмотрение жалоб на Правление.

8.12. Правление Товарищества - исполнительный коллегиальный орган, избираемый Общим собранием из членов Товарищества в составе не более 9 (девяти) членов Товарищества сроком на 2 (два) года, осуществляющий руководство Товариществом в период между Общими собраниями. Правление подотчетно Общему собранию членов Товарищества. Заседания Правления проводятся по мере необходимости, но не реже 1 (одного) раза в квартал. Заседания Правления могут быть созваны Председателем Товарищества по требованию не менее 1/3 членов Товарищества, либо Ревизора, либо Председателя Товарищества.

8.13. Заседание Правления правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Правления. Решения принимаются простым большинством голосов членов Правления.

8.14. Правление Товарищества осуществляет следующие полномочия:

- планирует деятельность Товарищества, составляет сметы, штатное расписание аппарата Товарищества;
- руководит текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к компетенции других органов Товарищества;
- получает установленные Общим собранием взносы от членов;
- распоряжается денежными средствами Товарищества;
- созывает Общее собрание, готовит документы к собранию;
- утверждает и предоставляет Общему собранию планы работ для осуществления уставной деятельности Товарищества, контролирует выполнение принятых решений;
- рассматривает предложения и заявления членов Товарищества;
- представляет Товарищество в органах власти и управления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами по поручению Председателя Товарищества;
- организует выполнение решений Общего собрания;
- осуществляет подготовку и представление отчета о работе Правления Общему собранию;
- ведет список членов Товарищества;
- выполняет иные обязательства Товарищества.

8.15. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества и осуществляет следующие действия:

- без доверенности выступает от имени Товарищества, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета Товарищества в банках, выдает доверенности;
- издает распоряжения, приказы, обязательные для штатных сотрудников Товарищества;
- принимает на работу и увольняет штатных сотрудников;
- утверждает штатное расписание, фонд заработной платы, размеры резервного и иных фондов, а также размеры должностных окладов штатных работников Товарищества;
- распоряжается имуществом Товарищества в соответствии с решениями Общего собрания и Правления;
- заключает договоры от имени Товарищества;
- представляет Товарищество в органах власти и управления, а также в отношениях с юридическими и физическими лицами;
- подтверждает доверенности членов Товарищества;
- осуществляет иную деятельность, не входящую в исключительную компетенцию Общего собрания и Правления Товарищества.

8.16. Председатель Товарищества избирается на должность изначально учредителями, а в последующем Общим собранием Товарищества на срок 2 (два) года.

8.17. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества Общим собранием членов Товарищества может быть избран Ревизор Товарищества на срок 2 (два) года.

8.18. Порядок деятельности Ревизора Товарищества определяется решением Общего собрания Товарищества.

8.19. Ревизор Товарищества одновременно не может являться членом Правления Товарищества, а также занимать иные должности в органах управления Товарищества. Ревизор не может совмещать свою деятельность с работой в Товариществе по трудовому договору.

8.20. Ревизор Товарищества:

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о бюджете Товарищества, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- Ревизор оплачивает взносы и платежи наравне со всеми членами ТСН.

8.21. Ревизор Товарищества в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Товарищества.

8.22. Ревизор Товарищества по окончании года осуществляет проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и представляет Общему собранию заключение по итогам проверки за прошедший год, по бюджету и годовому отчету, размерам взносов и обязательных платежей.

9. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ДОКУМЕНТЫ ТОВАРИЩЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ

9.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и предоставляет финансовую и статистическую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Товариществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы несет бухгалтер Товарищества.

9.3. Годовой отчет и годовой бухгалтерский баланс Товарищества подлежат предварительному утверждению Правлением Товарищества.

9.4. Товарищество предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики, налоговым органам в Социальный фонд России и др. государственные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. Товарищество хранит документы по месту нахождения его единоличного исполнительного органа.

9.6. Устав Товарищества предоставляется для ознакомления по месту нахождения единоличного исполнительного органа.

10. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

10.2. Товарищество считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникшей организации (организаций).

10.3. Товарищество может быть ликвидировано по решению Общего собрания либо по решению суда на основании и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

10.4. Ликвидация Товарищества производится ликвидационной комиссией (ликвидатором), образуемой органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества. С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

10.5. При ликвидации Товарищества расчеты с кредиторами осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. Все документы Товарищества (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и др.) передаются в установленном порядке организации-правопреемнику, а при его отсутствии – на государственное хранение в архив.

10.7. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество – прекратившим существование с момента внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.