

Утвержден решением
общего собрания членов

ТСН «Мечта +»

Протокол № _____

от «___» _____ 2017г.

Устав

Товарищества собственников недвижимости

«Мечта +»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Московская область 2017 г.

Оглавление

| | |
|---|----|
| 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 2 |
| 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 3 |
| 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ | 3 |
| 4. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 5 |
| 5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 6 |
| 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 11 |
| 7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 13 |
| 8. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 21 |
| 9. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 22 |
| 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 24 |
| 11. ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА | 26 |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Товарищество собственников недвижимости «Мечта +» является некоммерческой корпоративной организацией и создано собственниками садоводческих земельных участков в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и других нормативно-правовых актов.

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Мечта +», именуемое в дальнейшем Товарищество, учреждено решением общего собрания граждан - собственников земельных участков на добровольных началах в результате реорганизации в форме преобразования Садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта +», с переходом всех прав и обязанностей реорганизованного Садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта +» к Товариществу собственников недвижимости «Мечта +», для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимися в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами РФ. *(ГК ст.123.12, МЭР приказ 540)*
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Мечта +».
- 1.3. Сокращенное наименование: ТСН «Мечта +».
- 1.4. Место нахождения Товарищества: Россия, Московская область, Нарофоминский район, Ташировское поселение, дер. Мякишево, ТСН «Мечта +».
- 1.5. Товарищество собственников недвижимости создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Учредительным документом Товарищества является: Устав, утверждённый общим собранием его членов. *(ГК СТ 52 п.1)*
- 1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСН не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.9. Товарищество собственников недвижимости считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке. Товарищество в праве в установленном порядке открывать счета в банках на территории РФ, иметь штампы и бланки со своим наименованием.
- 1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСН не отвечают по обязательствам своего Товарищества. *(ГК ст123.12)*
- 1.11. Правовое регулирование садоводческого товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским, земельным, природоохранным законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 2.1. Предметом деятельности Товарищества является: в установленных законодательством пределах управление имуществом (вещами), в силу закона находящимися в собственности граждан или их общем пользовании, в целях удовлетворения потребностей ее членов. (ГК ст. 53)
- 2.2. Основными целями и задачами деятельности Товарищества собственников недвижимости являются:
 - 2.2.1. Обеспечение управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу или находящемся в их общем пользовании членов Товарищества, в том числе заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, касающихся такого. (ГК ст.123.14)
 - 2.2.2. Контроль исполнения обязательств по заключённым договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на общее имущество граждан, переданное в управление Товариществу, а также на имущество, находящееся в общем пользовании граждан, планирование работ и услуг по содержанию, ремонту такого имущества, установление фактов неоказания услуг.
 - 2.2.3. Строительство, ремонт и содержание коммуникаций, внутренних дорог, других объектов инженерной инфраструктуры общего пользования, строений и сооружений общего пользования, общих ворот и заборов, создание зон общественного отдыха.
 - 2.2.4. Организация обеспечения коммунальными услугами (электро-, водо-, газоснабжение, вывоз мусора и т. п.) членов Товарищества и организация оплаты этих услуг;
 - 2.2.5. Обеспечение противопожарной безопасности.
 - 2.2.6. Проведение на отведенных землях природоохранных и культурно-технических работ.
 - 2.2.7. Защита прав и законных интересов членов Товарищества, разрешению споров членов Товарищества между собой и с органами управления Товарищества.
 - 2.2.8. Иным направлениям в соответствии с законодательством Российской Федерации по решению органов управления Товарищества.
- 2.3. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.
- 2.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для граждан, в том числе штатными сотрудниками Товарищества, в целях улучшения управления их имуществом, переданным в управление Товариществу, и имущества, находящегося в их общем пользовании (консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет-связи, услуги представительства, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности), не запрещённые законодательством Российской Федерации) направленными на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

- 3.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:
 - 3.1.1. Осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных федеральными законами и настоящим Уставом.
 - 3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, размер взносов, платежей и

- отчислений в специальные фонды, созданных по решению общего собрания членов Товарищества, а также расходы на другие установленные настоящей Главой и Уставом Товарищества цели.
- 3.1.3. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу, и имуществом, находящимся в общем пользовании граждан, а также иные, обеспечивающие управление таким имуществом, договоры.
- 3.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости.
- 3.1.5. Устанавливать размеры платежей и взносов для собственников недвижимости на основе утверждённой общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов на _____ год.
- 3.1.6. От своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права.
- 3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее _____ Товариществу.
- 3.1.8. Обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или с заявлениями о нарушении должностными лицами _____ прав и законных интересов Товарищества.
- 3.1.9. Открывать счета в банках на территории Российской Федерации в установленном порядке.
- 3.1.10. Осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации правомочия.
- 3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество вправе заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 3.3. При неисполнении собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в расходах по содержанию (развитию) переданного в управление имущества, или имущества, находящегося в их общем использовании, Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей эквивалентных расходам Товарищества.
- 3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей.
- 3.5. Товарищество собственников недвижимости обязано:
- 3.5.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества требований настоящего Устава, законодательства, актов местных органов самоуправления, действующих норм, правил и нормативов по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
- 3.5.2. Осуществлять управление имуществом, переданным в управление гражданами, и имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;
- 3.5.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту имущества, переданного в управление, а также имущества, находящегося в их общем пользовании;
- 3.5.4. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и имущества Товарищества;

3.5.5. Выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы собственников недвижимости при расчетах за такие услуги в отношениях с соответствующими службами;

3.5.6.. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками недвижимости издержек по содержанию и ремонту общего имущества в Товариществе;

3.5.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту имущества, переданного в управление, а также имущества, находящегося в их общем пользовании;

3.5.8. В случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, решениями общих собраний, представлять интересы членов Товарищества в отношениях собственности в Товариществе, а также в иных отношениях с третьими лицами;

3.5.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости имуществом, переданным в управление Товариществу, а также имуществом, находящимся в общем пользовании граждан.

3.5.10. Предоставлять гражданам, ведущим хозяйственную деятельность в индивидуальном порядке на территории Товарищества, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества за плату на условиях договоров, заключаемых в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

3.5.11. Вести реестр членов Товарищества.

4. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество приобретённое по предусмотренным законодательством основаниям. Имущество граждан, переданное Товариществу в управление, собственностью Товарищества не является. (ГК ст.48)

4.2. Средства Товарищества состоят из..

4.2.1. Обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;

4.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности, связанных с осуществлением целей, задач и выполнением обязанностей Товарищества, в том числе доходов от управления имуществом, переданным гражданами в управление Товариществу, и (или) имуществом, находящимся в общем пользовании граждан.

4.2.3. Прочих поступлений.

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

4.4. Правление Товарищества, а в соответствующих случаях Председатель, имеют право распоряжаться средствами Товарищества, в т.ч. находящимися на счёте в банке, согласно смете доходов и расходов Товарищества.

- 4.5. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества (п. 4.2.2 Устава) используются для осуществления расходов или направления в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом и договорами управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу и (или) имуществом, находящимся в их общем пользовании. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.
- 4.6. Собственники недвижимости вносят плату за содержание и управление имуществом в соответствии с условиями договора, заключённым с Товариществом. Типовая форма договора утверждается решением правления Товарищества.
- 4.7. Неиспользование собственником, принадлежащего ему общего имущества (недвижимости, имущества) либо отказ от пользования таким имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию и ремонту имущества.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 5.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах Товарищества, а также в соответствии с гражданским законодательством наследники членов Товарищества, в том числе опекуны и попечители несовершеннолетних, включая малолетних, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельным участком.
- 5.2. Членами Товарищества могут быть иностранные граждане или лица без гражданства, в частности, если земельный участок им предоставлен на праве аренды или срочного пользования. Указанным гражданам земельные участки предоставляются только за плату. Размер платы за эти участки устанавливается правлением Товарищества.
- 5.3. Учредители Товарищества считаются принятыми в члены Товарищества с момента его государственной регистрации. Другие лица принимаются в члены Товарищества решением общего собрания членов Товарищества на основании письменного заявления вступающего, переданного им в правление Товарищества в установленном порядке.
- 5.4. С даты принятия решения общим собранием о приёме лица, подавшее заявление, считается членом Товарищества, имеет права и несёт обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.
- 5.5. Лица, желающие стать членами Товарищества, должны подать председателю правления Товарищества заявление о вступлении в члены Товарищества, приложив к нему копии документов, подтверждающих право пользования, владения и (или) распоряжения земельным участком в границах Товарищества (договоры купли-продажи, дарения, ренты, свидетельство о праве на наследство или другие), а также копию паспорта. Гражданину, который приобрел земельный участок (получил на него права) в границах Товарищества, не может быть отказано в приеме в члены Товарищества, если данный гражданин оплатил вступительный взнос и в случае

наличия задолженности по платежам предыдущего владельца оплатил ее по всем видам платежей, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

- 5.6. За период со дня вступления во владение участком до проведения общего собрания (собрания уполномоченных), в повестку дня которого включен вопрос о приеме заявителя в члены товарищества, заявитель обязан уплачивать членские, целевые и другие взносы в тех же размерах и в те же сроки, что и члены товарищества. В случае если у предыдущего владельца земельного участка имелась задолженность перед товариществом, заявителю следует ее оплатить. Неуплата или не полная уплата заявителем всех видов взносов, а также неуплата за пользование объектами инфраструктуры товарищества в установленном общим собранием (собранием уполномоченных) размере, неуплата компенсации в случае отказа от участия в коллективных работах и других задолженностей предыдущего владельца перед товариществом может быть причиной принятия общим собранием (собранием уполномоченных) решения об отказе в приеме его в члены товарищества.
- 5.7. С даты принятия решения общим собранием о приёме лицо, подавшее заявление, считается членом Товарищества, имеет права и несёт обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.
- 5.8. В случае, если общее собрание (собрание уполномоченных) примет решение отказать в принятии владельца земельного участка в члены товарищества, правление в месячный срок со дня принятия такого решения должно предложить заключить договор о пользовании имуществом общего пользования товарищества на условиях, установленных законодательством и настоящим Уставом в отношении граждан, ведущих на территории товарищества хозяйственную деятельность в индивидуальном порядке. Уплаченные до собрания членские и целевые взносы засчитываются в счет оплаты по условиям договора.
- 5.9. Правление Товарищества после принятия решения общим собранием о приёме кандидата в члены Товарищества в течение 1 месяца производит оформление нового члена с обязательным включением в реестр членов Товарищества данных о земельном участке, вступительном взносе, а также другие необходимые сведения. Одновременно с включением нового члена в реестр членов Товарищества правлением оформляется лицевая карточка члена ТСН, в которую заносятся все данные о поступающих взносах и платежах. Правление осуществляет и другие действия по приёму в члены Товарищества, обусловленные порядком приёма и утверждённые решением общего собрания членов Товарищества.
- 5.10. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также другие необходимые сведения, в том числе согласие члена Товарищества на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно ст. 9 ФЗ-152 от 27.07.2006 г. "О персональных данных".
- 5.11. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.10 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменениях.
- 5.12. 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 отличным от сведений, содержащимся в реестре членов Товарищества

- 5.13. Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема его в члены товарищества правление выдает членскую книжку или другой заменяющий ее документ. Форма членской книжки утверждается правлением. В членскую книжку вносятся личные данные члена товарищества, дата приема в члены товарищества, данные о земельном участке, а также заносятся сведения о вступительном, членских, целевых взносах, уплаченных членом товарищества и другие необходимые данные. Членская книжка заверяется подписью председателя правления и печатью товарищества. В случае утраты членом товарищества своей членской книжки, дубликат выдается за плату, сумма которой устанавливается общим собранием. Записи в членскую книжку может осуществлять только председатель правления, бухгалтер или лица, их замещающие. Членская книжка может выдаваться также не членам товарищества (гражданам, ведущим на территории товарищества хозяйственную деятельность в индивидуальном порядке по договору с товариществом) с целью фиксирования оплаты за электроэнергию и др. В этом случае в верхней части обложки производится отметка: «выдана временно с целью учёта оплат».
- 5.14. Если гражданин, к которому перешло право на земельный участок, не обратился с заявлением о приеме в члены Товарищества, правление в месячный срок со дня, когда ему (правлению) стало известно о переходе права на земельный участок, заключает договор о пользовании общим имуществом товарищества на условиях, установленных законодательством и настоящим Уставом в отношении граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке на территории товарищества. В случае отказа (игнорирования) собственника участка заключить договор о пользовании имуществом Правление имеет право обязать его сделать это в судебном порядке. Отказ от заключения договора не освобождает собственника от уплаты членских и других обязательных платежей с момента владения данным участком.
- 5.15. Члены Товарищества пользуются равными правами, независимо от размера (и числа) принадлежащих им земельных участков, а также размера переданного в управление Товариществу имущества. Каждый член товарищества имеет один голос на общем собрании членов Товарищества.
- 5.16. Ответственность за действия третьих лиц, находящихся на территории Товарищества: по приглашению, с ведома или с согласия Члена Товарищества, приравнивается к ответственности самого Члена Товарищества.
- 5.17. Член Товарищества, утративший право на имущество в результате любой сделки по отчуждению имущества, либо лишенный его по решению суда или общего собрания товарищества, прекращает членство в товариществе. Правление исключает его из списка членов товарищества и аннулирует его членскую книжку.
- 5.18. Член товарищества, желающий добровольно из него выйти, должен подать соответствующее заявление в правление. До наступления даты выхода из товарищества, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей по эту дату, а при наличии задолженности — погасить ее. Правление в месячный срок со дня подачи заявления заключает договор о пользовании имуществом общего пользования товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении граждан,

ведущих садоводство в индивидуальном порядке на территории товарищества. Если по выходу из товарищества у бывшего его члена СНТ имеется задолженность, сумма этой задолженности учитывается при определении суммы платежей по договору. Правление вносит в повестку дня ближайшего общего собрания вопрос о выходе подавшего заявление из состава товарищества, а собрание обязано принять такое решение.

- 5.19. Член товарищества может быть исключен из него решением общего собрания (собрания уполномоченных) или решением заседания правления товарищества, если такие права ему делегированы общим собранием (собранием уполномоченных).
- 5.20. Основанием для исключения из членов Товарищества является:
- 5.21.1. Неосвоение земельного участка, находящегося на территории товарищества, в течение трёх лет со дня приобретения его в собственность;
 - 5.21.2. Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, нанесение ущерба земле как природному и хозяйственному объекту;
 - 5.21.3. Неоднократное (более двух раз) самопроизвольное коммутирование (включение/отключение) в электрической сети общего пользования, а также коммутирование в магистральной водопроводной сети общего пользования (кроме аварийных ситуаций, при которых экстренное коммутирование способствует минимизировать ущерб, нанесенный имуществу товарищества или его членам);
 - 5.21.4. Самопроизвольное (не согласованное с правлением Товарищества) подключение соседних участков к электрическим сетям своего участка;
 - 5.21.5. Самопроизвольные (не согласованное с правлением Товарищества) конструктивно-технологические изменения в инженерных коммуникациях и объектах Товарищества (электроснабжение, водоснабжение, дороги на территории Товарищества, подъездные дороги и т.п.), ухудшающие их функционирование и дальнейшую безопасную эксплуатацию и долговечность их работы;
 - 5.21.6. Неоднократные (более двух раз) нарушения требований любого из пунктов Правил внутреннего распорядка Товарищества, Положения об электроснабжении;
 - 5.21.7. Самопроизвольное увеличение площади участка без письменного разрешения правления Товарищества;
 - 5.21.8. Неоднократное (более двух раз) неисполнение любого из требований и положений Устава Товарищества, решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества и решений правления Товарищества;
 - 5.21.9. Систематическая несвоевременная оплата в кассу Товарищества любого из видов платежей, в том числе и штрафных санкций, сроки оплаты которых установлены и утверждены общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества или систематическая неуплата данных платежей в течение 12 месяцев от установленной общим собранием (собранием уполномоченных) даты без уважительных причин, невнесенные платежи при этом могут быть взысканы в судебном порядке;
 - 5.21.10. Неоднократное (более двух раз) нарушение требований противопожарной безопасности на территории Товарищества и прилегающей к ней территории на расстоянии ста метров от границы Товарищества;
 - 5.21.11. Порча или хищение имущества Товарищества (в том числе хищение потребленной электроэнергии в любом его проявлении) или личного имущества

членов

Товарищества;

5.21.12. Не исполнение решений общих собраний (собраний уполномоченных) членов Товарищества, уведомлений и предписаний правления Товарищества и сторонних организаций.

- 5.21. Процедура исключения из членства Товарищества заключается в следующем: Правление товарищества уведомляет подлежащего исключению члена товарищества о внесении в повестку дня очередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества или заседания правления товарищества, если такие права ему делегированы общим собранием (собранием уполномоченных) вопроса об его исключении и предлагает ему явиться на общее собрание (собрание уполномоченных) или на заседание правления. Такое уведомление подлежащего исключению члена товарищества производится в письменной форме (под роспись получателя или ценным (заказным) почтовым отправлением) не менее чем за месяц до даты проведения общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных) или заседания правления товарищества, в повестку дня которого включен вопрос об его исключении.
- 5.22. В случае неявки на общее собрание (собрание уполномоченных) или на заседание правления извещенного надлежащим способом данный вопрос вправе обсудить и принять решение об исключении без присутствия исключаемого члена товарищества. Заверенная выписка из протокола общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества или заседания правления с решением об исключении из состава членов товарищества в недельный срок в письменном виде выдается исключенному лицу под роспись или направляется ценным (заказным) почтовым отправлением. Решение об исключении может быть обжаловано в судебном порядке. Решение об исключении из членов товарищества может быть принято общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов, присутствующих на собрании. Если у исключенного из товарищества садовода имеется задолженность перед товариществом, то сумма такой задолженности учитывается при определении такой суммы платежей по договору.
- 5.23. В случае отказа исключенного из Товарищества лица заключить соответствующий договор, Товарищество вправе ввести ограничение пользования объектами инфраструктуры Товарищества, вплоть до полного отстранения указанного лица от пользования имуществом общего пользования, в том числе от энергосетей Товарищества.
- 5.24. Лицу, добровольно выбывшему или исключенному из членов Товарищества, целевые взносы, внесенные в кассу Товарищества на возведение хозяйственных строений и сооружений общего пользования, не возвращаются.
- 5.25. Общее собрание членов Товарищества (собрание уполномоченных) вправе рассмотреть вопрос о приеме в члены Товарищества исключенного садовода не ранее чем через 1 года после принятия решения об исключении, при условии полного погашения задолженности и внесения вступительного взноса.
- 5.26. Решением собрания Товарищества может быть направлено ходатайство в соответствующий орган власти о лишении исключенного лица земельного участка.
- 5.27. На граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, возлагаются обязанности, указанные в пп. 6.2.2-6.2.8, 6.2.9-6.2.18.
- 5.28. Членство в Товариществе прекращается:

- смертью гражданина;
- прекращением права собственности на земельный участок или действия договора управления имуществом, переданным в управление Товариществу, и (или) прекращения пользования имуществом, находящимся в общем пользовании граждан - членов Товарищества;
- добровольным выходом из Товарищества;
- исключением из Товарищества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Принимать участие в общих собраниях членов Товарищества лично или через своего представителя, избираться и быть избранным в органы управления и органы контроля.

6.1.2. Получать от правления, председателя Товарищества, ревизионной комиссии информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведённых расходах, знакомиться с бухгалтерской и иной документацией в порядке и в объёме, которые установлены разделом 9 "Делопроизводство ТСН" настоящего Устава.

6.1.3. Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием.

6.1.4. Распоряжаться своим земельным участком или иным своим имуществом в случаях, если оно на основании закона не изъято из оборота или не ограничено в обороте, имеет право продать, дарить, завещать и совершать другие действия с земельным участком в соответствии с законодательством.

6.1.5. При отчуждении земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе Товарищества в размере целевых взносов, части здания, строения, сооружения или их стоимость в процентном отношении от суммы целевых взносов.

6.1.6. При ликвидации Товарищества получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

6.1.7. Обращаться в суд с заявлением о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов Товарищества, а также решений правления и иных органов Товарищества.

6.1.8. Добровольно выходить из Товарищества для ведения садоводства в индивидуальном порядке с одновременным заключением с Товариществом договора о порядке использования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования и о порядке компенсации мероприятий, проводимых Товариществом, личным трудом. Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования устанавливается в соответствии с п. 7.5 настоящего Устава.

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

6.1.10. В индивидуальном порядке осуществлять государственную регистрацию закрепленного за ним земельного участка и строений, расположенных на нём.

6.1.11. Пользоваться общим имуществом и общими инженерными коммуникациями

товарищества (электроснабжение, водоснабжение и др.). Любые подключения (коммутирование) услуг между соседними участками категорически запрещаются. В случае невыполнения этого требования к владельцам участков по решению правления могут быть применены меры воздействия за нарушение правил Устава товарищества.

6.1.12. Осуществлять иные действия, не запрещенные законодательными и нормативно-правовыми документами, действующими на территории Российской Федерации действия;

6.2. Член Товарищества обязан:

6.2.1. Участвовать в работе общих собраний Товарищества лично или через своего представителя;

6.2.2. Нести бремя содержания земельного участка и ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации.

6.2.3. Содержать земельный участок в порядке, даже в случае его не использования.

6.2.4. Не нарушать права членов Товарищества.

6.2.5. Осуществлять деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, а также решениями органа местного самоуправления..

6.2.6. Соблюдать иные установленные законами и настоящим Уставом требования.

6.2.7. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту, содержать в порядке проходы, проезды, кюветы.

6.2.8. Соблюдать агрономические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты.

6.2.9. Нести ответственность за нарушение обязательств по участию в управлении Товариществом, по внесению членских, иных взносов и платежей.

6.2.10. Соблюдать правила внутреннего распорядка Товарищества, в том числе не допускать совершения действий, нарушающих нормальные условия для отдыха на садовых участках, осуществлять выгул собак на территории Товарищества в намордниках, на цепочках или ремешках-привязях.

6.2.11. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила, нормативы) при строительстве и перестройке жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на участке в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки и застройки Товарищества.

6.2.12. Нести материальную или иную ответственность за повреждение имущества общего пользования по вине садовода или лиц, принимаемых им на работу (дороги, общие заборы, строения, сооружения, ЛЭП и иное имущество).

6.2.13. Не производить вырубку зеленых насаждений на территории общего пользования без разрешения правления Товарищества.

6.2.14. Извещать правление Товарищества о своем месте проживания и своевременно сообщать об изменении своего почтового адреса, электронного почтового адреса, номеров контактных телефонов.

6.2.15. Производить своевременную оплату вступительных, членских и целевых взносов, а также иных платежей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе коммунальных платежей (оплата потребленной электроэнергии и других ресурсов) не позднее установленных общим

собранием членов Товарищества или соответствующими договорами, соглашениями установленных сроков.

6.2.16. Своевременно проводить очистку канав (их частей), ремонт дорог (их частей), находящихся непосредственно рядом с садовым участком.

6.2.17. Выполнять решения общего собрания членов Товарищества и решения правления Товарищества.

6.2.18. Беречь окружающую среду и имущество общего пользования.

6.3. К членам Товарищества за неисполнение ими своих обязанностей могут быть применены следующие меры воздействия:

6.3.1. При систематических или умышленных нарушениях земельного законодательства член Товарищества может быть лишен прав на земельный участок. В этом случае Товарищество вправе обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного контроля или в суд с ходатайством о применении к этому гражданину мер, предусмотренных гражданским и (или) земельным законодательством. Обязательное заблаговременное предупреждение гражданина о необходимости устранения допущенного нарушения законодательства Российской Федерации, являющегося основанием для лишения прав на земельный участок, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством, а лишение прав на земельный участок при неустранении нарушения законодательства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.3.2. В случае нарушения п.6.2.3. настоящего Устава администрация уведомляет о необходимости наведения порядка на земельном участке в установленный срок. Если член Товарищества проигнорировал данное уведомление, Правление Товарищества организывает уборку (приведение в порядок) участка за счет средств Товарищества и после окончания работ составляет Акт выполненных работ, уполномоченной специальной комиссией и предъявляет стоимость выполненных работ владельцу земельного участка. В случае неоплаты Товарищество вправе взыскать стоимость затраченных средств в судебном порядке, с учетом всех понесенных судебных издержек.

6.3.3. Прекращение подачи электроэнергии потребителю в случае нарушения Положений об электроэнергии.

6.4. Неиспользование членом Товарищества земельного участка, либо отказ от использования имущества общего пользования не является основанием от освобождения его полностью или частично от уплаты членских, целевых взносов на содержание и ремонт имущества общего пользования.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются: Общее собрание членов Товарищества, постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление Товарищества, единоличный исполнительный орган - Председатель Правления

7.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости относятся:

7.2.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества.

- 7.2.2. Внесение изменений в настоящий Устав, дополнений к нему или утверждение Устава в новой редакции.
- 7.2.3. Прием в члены Товарищества, исключение из его членов по заявлению о выходе из членов Товарищества или за невыполнение членом Товарищества положений Устава Товарищества.
- 7.2.4. Определение количественного состава правления Товарищества, избрание открытым голосованием членов Правления Товарищества и досрочное прекращение их полномочий (по решению общего собрания возможны выборы правления тайным голосованием).
- 7.2.5. Избрание Председателя правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества открытым голосованием и досрочное прекращение его полномочий. Избрание тайным голосованием на общем собрании производится – в том случае, если отсутствует предложение по кандидатуре на должность председателя правления от Правления или если большинство на общем собрании голосует против предложенной кандидатуры от Правления.
- 7.2.6. Избрание открытым голосованием членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий.
- 7.2.7. Избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий.
- 7.2.8. Принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката, о вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих некоммерческих товариществ.
- 7.2.9. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе регламентов ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности правления, работы ревизионной комиссии (ревизора), работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства, деятельности представительств, организации и деятельности фонда взаимного кредитования, организации и деятельности фонда проката, внутреннего распорядка Товарищества.
- 7.2.10. Принятие решений о реорганизации или ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 7.2.11. Принятие решений о формировании и об использовании имущества Товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров вступительных, членских, целевых, дополнительных взносов и сроки их уплаты.
- 7.2.12. Установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества.
- 7.2.13. Установление размеров пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов, рассмотрение других подобных вопросов.
- 7.2.14. Утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и отчета об ее исполнении.
- 7.2.15. Утверждение видов работ, осуществляемых по трудовым или гражданско-правовым договорам, штата работников и их оплаты, решение вопросов оплаты труда Председателя правления и премирование членов Правления.
- 7.2.16. Рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по

контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката.

- 7.2.17. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
 - 7.2.18. Утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), фонда взаимного кредитования, фонда проката.
 - 7.2.19. Поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов Товарищества (по решению общих собраний членов Товарищества разрешается суммы на указанные поощрения включать в годовую смету доходов и расходов с распределением поощрений на заседаниях правления).
- 7.3. Общее собрание членов Товарищества вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по этим вопросам решения, которые имеют для членов Товарищества такую же силу, что и положения настоящего Устава.
 - 7.4. Общее собрание членов Товарищества собирается правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже, чем один два раза в год. Годовое (отчетно-выборное) собрание созывается в начале второго квартала (начало апреля) нового года.
 - 7.5. Внеочередное общее собрание проводится по решению правления Товарищества, требованию ревизионной комиссии (ревизора), а также по предложению органа местного самоуправления. Внеочередное собрание проводится по требованию не менее чем 1/5 (одной пятой) общего числа членов Товарищества, с указанием списка, составленного в произвольной форме, с указанием Ф.И.О. членов ТСН, подписи членов ТСН, даты составления списка, подписи под списком членов инициативной группы.
 - 7.6. Уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания с указанием содержания выносимых на обсуждение вопросов может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений по электронной почте или путем оповещения по телефону, а также посредством размещения соответствующих объявлений на официальном сайте Товарищества и информационных стендах, расположенных на территории Товарищества. Указанные уведомления доводятся до членов Товарищества не позднее, чем за 14 календарных дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов. Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем правления Товарищества.
 - 7.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствует члены Товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа членов Товарищества.
 - 7.8. Председатель и секретарь общего собрания членов Товарищества избираются большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на общем собрании.
 - 7.9. Товарищество собственников недвижимости вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных.

- 7.10. Уполномоченные Товарищества избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе другим членам Товарищества.
- 7.11. Уполномоченный избирается на срок 2 года с возможной пролонгацией на последующие 2-летние сроки. Пролонгация осуществляется в случае отсутствия жалоб на уполномоченного со стороны его избирателей, активного участия в решении общественных вопросов в жизни общества, в согласии члена товарищества и далее исполнять обязанности уполномоченного.
- 7.12. Уполномоченные избираются открытым голосованием опросным путем садоводов по кварталам, членами правления или уполномоченными на то лицами.
- 7.13. После проверки правильности проведения выборов уполномоченных Правление выдает избранным уполномоченным удостоверения об их избрании (мандат), которыми они должны пользоваться при участии в работе собраний уполномоченных.
- 7.14. По истечении двухгодичного срока полномочий или по заявлению уполномоченного, на собраниях садоводов по улицам Товарищества осуществляется замена части уполномоченных, если таковая требуется, и пролонгация срока полномочий на очередной двухгодичный срок остальным уполномоченным, согласно п. 7.11 настоящего Устава.
- 7.15. Каждый уполномоченный на общем собрании Товарищества имеет столько голосов, сколько представляет отсутствующих членов Товарищества. Если собрание среди одних уполномоченных – он имеет только один голос.
- 7.16. Уполномоченный вправе:
- 7.15.1. Участвовать на общих собраниях членов Товарищества (собраниях уполномоченных) в рассмотрении любых вопросов организационно-управленческой и финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7.15.2. Избирать и быть избранным в исполнительные и контрольные органы товарищества;
- 7.15.3. Выдвигать на рассмотрение и решение общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) социально-хозяйственные и иные проблемы своего коллектива и всего Товарищества.
- 7.17. Уполномоченный обязан:
- 7.16.1. Соблюдать требования действующего законодательства, Устава Товарищества.
- 7.16.2. Советоваться с избравшими его членами товарищества по вопросам выдвижения на рассмотрение собрания уполномоченных проблем финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и путей их решения;
- 7.16.3. Информировать избравших его членов товарищества о принятых собранием решениях и путях их реализации;
- 7.16.4. Оказывать председателю Товарищества помощь в реализации решений общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных), относящихся к исполнению в пределах Товарищества.
- 7.18. Решения о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества, об утверждении Устава в новой редакции, о ликвидации и реорганизации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного балансов принимаются общим собранием членов Товарищества большинством в две трети голосов. Другие решения общего собрания членов

Товарищества принимаются простым большинством голосов. Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения его членов не позднее чем через семь дней после принятия решений, путем размещения для ознакомления на информационных стендах или на официальном сайте Товарищества, а по вопросу исключения из членов Товарищества доводятся также в течение семи дней до сведения заинтересованного лица в письменной форме. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение общего собрания или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы данного члена Товарищества.

- 7.19. При необходимости решение общего собрания членов Товарищества может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем). Датой проведения общего собрания членов Товарищества, проводимого путем заочного голосования (опросным путем), является дата окончания приема бюллетеней для голосования или опросных листов. На общем собрании членов Товарищества, проводимом путем заочного голосования (опросным путем), не могут рассматриваться и приниматься решения по вопросам утверждения приходно-расходной сметы, отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), фонда взаимного кредитования, фонда проката. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого путем заочного голосования (опросным путем), осуществляется по бюллетеням для голосования или опросным листам. Сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования (опросным путем) должно быть сделано не позднее, чем за тридцать дней до даты его проведения. В указанные сроки сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть направлено каждому члену Товарищества заказным письмом или по электронной почте по адресу, указанному в списках членов Товарищества.
- 7.20. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов Товарищества.
- 7.21. В своей деятельности правление Товарищества руководствуется федеральными законами, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными актами органов местного самоуправления и настоящим Уставом и установленным регламентом.
- 7.22. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на срок два года общим собранием членов Товарищества, с возможностью дальнейшей пролонгации. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения.
- 7.23. Перевыборы правления Товарищества могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 1/3 членов Товарищества или ревизионной комиссии Товарищества.
- 7.24. Порядок досрочного переизбрания уполномоченных. Уполномоченный, в случае выражения ему недоверия в письменной мотивированной форме не менее 1/3 общей численности избравшего его собрания членов Товарищества, может быть досрочно лишен полномочий. Отдельные уполномоченные могут по мотивированному письменному заявлению, добровольно выйти из состава уполномоченных товарищества.

- 7.25. Заседания правления Товарищества правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов правления.
- 7.26. Решения правления, не противоречащие закону, обязательны для исполнения всеми членами Товарищества, а также лицами, заключившими трудовые или гражданско-правовые договоры с Товариществом. В рамках утвержденной общим собранием членов Товарищества приходно-расходной сметы правление Товарищества вправе заключить гражданские или трудовые договоры для оказания услуг бухгалтера, кассира и иных лиц в целях совершенствования финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Уполномочить члена Товарищества, члена его семьи выполнять отдельные поручения на общественных началах можно только с его согласия.
- 7.27. В обязательном порядке к компетенции правления Товарищества относятся:
- 7.27.1. Практическое выполнение решений общих собраний членов Товарищества.
 - 7.27.2. Принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения или о мотивированном отказе в его проведении.
 - 7.27.3. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества.
 - 7.27.4. Составление приходно-расходных смет и отчетов Товарищества, представление их на утверждение общего собрания членов Товарищества.
 - 7.27.5. Распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для текущей деятельности.
 - 7.27.6. Организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов Товарищества.
 - 7.27.7. Организация учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов Товарищества.
 - 7.27.8. Организация охраны имущества и имущества общего пользования, территории Товарищества в целом.
 - 7.27.9. Организация страхования имущества общего пользования и имущества его членов.
 - 7.27.10. Организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог, заборов и других объектов инфраструктуры общего пользования.
 - 7.27.11. Обеспечение делопроизводства и содержания архива Товарищества.
 - 7.27.12. Прием на работу лиц по трудовым и гражданско-правовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.
 - 7.27.13. Контроль за своевременным внесением вступительных, членских взносов, целевых и других дополнительных взносов.
 - 7.26.14. Совершение от имени Товарищества сделок, не запрещенных законодательством и предусмотренных сметой расходов на текущий год.
 - 7.27.15. Контроль за соблюдением Товариществом законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.
 - 7.27.16. Ведение ежегодно обновляемых списков членов Товарищества.
 - 7.27.17. Рассмотрение заявлений членов Товарищества.
 - 7.27.18. Контроль за выполнением обязательств по заключенным Товариществом договорам, в том числе договорам энергоснабжения, договорам с гражданами, ведущими хозяйственную деятельность в индивидуальном порядке, и иным.

- 7.27.19. Принятие по другим вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых Уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.
- 7.28. Правление Товарищества в случае необходимости разрабатывает должностные инструкции для членов Товарищества и иных лиц, работающих по трудовому или гражданско-правовому договору либо по договору безвозмездного оказания услуг бухгалтером, кассиром, секретарем. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правление Товарищества заключает с отдельными лицами договоры о материальной ответственности. Отказ в заключении договоров о материальной ответственности или отказ от соблюдения инструкций под роспись является основанием для увольнения указанных лиц или отказа от их услуг.
- 7.29. Правление Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной жизнедеятельности, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных законодательством и настоящим Уставом к компетенции общего собрания Товарищества.
- 7.30. Правление Товарищества осуществляет в соответствии с законодательством и настоящим Уставом меры по лишению лиц, выбывших или исключенных из членов Товарищества, права пользования имуществом общего пользования Товарищества, а также имуществом, принадлежащим Товариществу как юридическому лицу. С выбывшими или исключенными из Товарищества лицами правление Товарищества заключает соответствующие договоры и соглашения, а также осуществляет контроль за их выполнением.
- 7.31. Протоколы общих собраний членов Товарищества оформляются в семидневный срок, подписываются председателем и секретарем общего собрания, заверяются печатью Товарищества и хранятся в делах Товарищества постоянно. Протоколы заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, комиссии по контролю за соблюдением законодательства подписывают председатель правления Товарищества или председатель ревизионной комиссии (ревизор) и председатель комиссии Товарищества по контролю за соблюдением законодательства. Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в делах Товарищества постоянно. Разрешается осуществлять рукописное ведение протоколов заседания правления в журнале. При этом журнал общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, комиссии Товарищества по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов предоставляются для ознакомления членам Товарищества по их письменному требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.
- 7.32. Председатель и члены правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности

добросовестно и разумно. Председатель правления Товарищества и члены его правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления Товарищества, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в таком голосовании. Председатель правления Товарищества и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 7.33. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений общих собраний, решений правления Товарищества, представляет Товарищество в отношениях с государственными органами, учреждениями, соседними некоммерческими садоводческими товариществами и организациями, вправе заключать от имени Товарищества договоры в пределах приходно-расходной сметы, выдавать доверенности, открывать текущий счет Товарищества в учреждениях соответствующего банка, выполнять другие обязанности по поручению общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.
- 7.34. Правление Товарищества возглавляет его председатель. Председатель избирается из числа членов правления правлением Товарищества, большинством голосов, на срок два года, проработавший не менее одного года в Правлении и зарекомендовавший себя с положительной стороны.
- 7.35. Председатель правления Товарищества при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов Товарищества.
- 7.36. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:
- 7.36.1. Председательствует на заседаниях правления.
- 7.36.2. Имеет право первой подписи финансовых документов, подписывает протоколы заседания правления и другие документы.
- 7.36.3. На основании решения правления Товарищества заключает сделки и открывает в банке счет Товарищества.
- 7.36.4. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.
- 7.36.5. Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних документов Товарищества, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые или гражданско - правовые договоры с Товариществом, и иных локальных актов Товарищества, регламентирующих его деятельность.
- 7.36.6. Без доверенности представляет Товарищество в органах государственной власти, местного самоуправления, а также в отношениях с юридическими лицами. Рассматривает заявления членов Товарищества.
- 7.36.8. Утверждает виды работ, осуществляемых по трудовым или гражданско-правовым договорам, штаты работников и их оплату.
- 7.36.9. Исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных законодательством и настоящим Уставом за другими органами управления Товарищества.

- 7.37. Председатель правления отвечает за хранение, наличие, правильность содержания и оформления необходимой документации Товарищества, предусмотренной федеральными законами, органами местного самоуправления и настоящим Уставом, а также за:
- 7.37.1. Организацию постоянного хранения документации на право пользования землей.
 - 7.37.2. Постоянное хранение проекта планировки и застройки территории Товарищества со всеми согласованными и входящими в это проект документами, документом о его утверждении.
 - 7.37.3. Постоянное хранение устава Товарищества и иных документов, характеризующих и регламентирующих деятельность Товарищества.
 - 7.37.4. Наличие и ежегодное обновление списков членов Товарищества с указанием номеров земельных участков и свидетельств на право пользования землей, домашних адресов, номеров телефонов, адресов электронной почты и номеров личных транспортных средств.
 - 7.37.5. Организацию информации и оповещение членов Товарищества о проводимых собраниях и об общих мероприятиях, коллективных работах садоводов.
 - 7.37.6. Подготовку других необходимых документов (пропусков на проезд и пр.).
- 7.38. Бухгалтер Товарищества, как правило, работающий по трудовому или гражданско-правовому договору, пользуется правами, исполняет обязанности и несет ответственность, установленную законодательством, обеспечивает выполнение решений государственных органов, органов местного самоуправления, общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества по всем финансовым вопросам, представляет Товарищество в отношениях с государственными финансовыми органами.
- 7.39. Кассир является наемным работником, осуществляет своевременный сбор (прием) вступительных, членских, целевых и других взносов.

8. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 8.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за управленческой деятельностью его Председателя и Правления, осуществляет Ревизионная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества из числа его членов, в составе 3 (трёх) человек на срок 2 года.
- 8.2. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления Товарищества, а также их супруги, дети, родители, внуки, родные братья и сестры (их супруги). Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти от общего числа членов Товарищества. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии. Председатель комиссии может быть избран на общем собрании членов Товарищества.

8.3. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за надлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных гражданским законодательством и настоящим Уставом.

8.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

8.4.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товарищества, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества.

8.4.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества, либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов правления.

8.4.3. Отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

8.4.4. Докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

8.4.5. Осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем правления Товарищества заявлений членов Товарищества.

8.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членами или при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

9. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Делопроизводство в Товариществе осуществляется согласно требованиям к организации и ведению делопроизводства в некоммерческой организации. Основу делопроизводства составляет номенклатура дел, книг, журналов Товарищества собственников недвижимости, которая является документом постоянного хранения, а также упорядоченный приём, обработка, создание, выдача (пересылка) всех входящих и исходящих документов Товарищества, хранение архива.

9.1.1. Номенклатура представляет собой прошитые и опечатанные листы бумаги формата А-4 (альбомное расположение), в которую в обязательном порядке заносятся сведения о всех делах, книгах, журналах, ведущихся в Товариществе (раздел, индекс дела, наименование, количество дел, сроки хранения). Номенклатура подписывается секретарём Правления и Председателем Товарищества, утверждается решением правления Товарищества согласно п. 7.26.11 Устава

9.1.2. Номенклатура дел, книг, журналов Товарищества ведётся секретарём Правления постоянно и является документом постоянного хранения. Необходимые изменения в номенклатуру вносятся один раз в 2 года.

9.1.3. Все поступающие (входящие) и исходящие (внутренние) документы заносятся в соответствующие книги, журналы, дела в день поступления документа к секретарю.

9.1.4. Книги, журналы, дела и др. документы бухгалтерского учёта вносятся в общую номенклатуру Товарищества. Бухгалтерский учёт ведётся бухгалтером-кассиром

Товарищества отдельно в соответствии с требованиями законодательства к бухгалтерскому учёту.

9.2. Уничтожение документов Товарищества производится в соответствии с правилами, установленными настоящим Уставом. Отклонение от правил не допускается.

9.2.1. Документы временного срока хранения Товарищества могут быть уничтожены по истечении 6 лет с момента их создания (сдачи в архив) или получения Товариществом. Не подлежат уничтожению:

- доходные и расходные сметы Товарищества;
- ведомости приёма взносов и платежей;
- протоколы общих собраний, заседаний правления, ревизионной комиссии;
- отчёты ревизионной комиссии или внешних аудиторов;
- договоры с подрядными организациями и акты приёмки работ;
- сопроводительные документы на имущество Товарищества, а также на имущество, переданное гражданами в управление Товариществу;
- акты уничтожения документов.

9.2.2. Уничтожение документов проводится по решению Правления Товарищества с обязательным участием бухгалтера-кассира.

9.2.3. Факт уничтожения документов фиксируется актом об уничтожении, в котором обязательно указываются:

- номер протокола заседания правления;
- наименование, даты регистрации, номера уничтоженных документов;
- лица, осуществившие уничтожение документов.

9.2.4. После уничтожения документов в соответствующих делах, номенклатуре делаются отметки об уничтожении для каждого документа (дела) с указанием на дату и исходящий номер акта об уничтожении. Акты об уничтожении хранятся в отдельном деле Товарищества постоянно.

9.3. Документы членам Товарищества предоставляются согласно правилам, установленным Уставом в п. 6.1.2 в целях полной реализации членом Товарищества права на получение информации о деятельности органов управления Товариществом.

9.3.1. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии, документы бухгалтерского учета, заверенные выписки из данных документов предоставляются членам Товарищества или их представителям для ознакомления без ограничений после подачи письменного заявления в Правление Товарищества. По письменному требованию просителя копии документов выдаются на руки и заверяются подписью Председателя и печатью Товарищества.

9.3.2. Если в заявлении о предоставлении копий не указано иное, копии предоставляются на бумажном носителе. При согласии члена Товарищества, копии документов могут быть переданы ему в электронном виде (при наличии).

9.3.3. Подлинники документов выдаются членам Товарищества для ознакомления на месте. Из помещения правления (архива) выносить подлинники документов запрещается за исключением случаев определённых законодательством и только лицами ответственными за их хранение и сбережение.

9.3.4. Порядок предоставления документов для ознакомления, выдачи копий документов для граждан, имеющих с Товариществом договоры управления имуществом граждан и (или) имуществом, находящимся в их общем пользовании, аналогичен п. 9.3.1 - 9.3.4 Устава.

9.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии, заверенные выписки из данных протоколов предоставляются органу самоуправления Ташировского района г. Наро-Фоминска, местным органам власти, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. Денежные средства Товарищества образуются из вступительных, членских, целевых взносов и других поступлений в соответствии с решениями общих собраний членов Товарищества и законодательством. Денежные средства хранятся в установленном порядке в кассе Товарищества и на расчетном счете Товарищества в учреждении соответствующего банка.

10.2. **Вступительными взносами** являются денежные средства, внесенные на организационные расходы, на оформление документации. Размер вступительных взносов принимается общим собранием членов Товарищества.

10.2.1. Вступительный взнос уплачивается кандидатом в члены Товарищества в денежной форме за четырнадцать дней до рассмотрения вопроса о приеме в члены Товарищества. В случае принятия общим собранием членов Товарищества решения об отказе принять гражданина в члены Товарищества вступительный взнос возвращается кандидату в течение четырнадцати дней со дня принятия данного решения.

10.2.2. В случае просрочки уплаты вступительного взноса член Товарищества уплачивает пени в размере 0,1 процента от установленной суммы вступительного взноса за каждый день просрочки, но не более чем за 30 дней. После этого срока неуплата вступительного взноса является основанием для отказа принять кандидата в члены Товарищества. Величина пеней может быть изменена решением общего собрания членов Товарищества.

10.3 **Членскими взносами** являются денежные средства, внесенные на оплату труда работников, заключивших гражданско-правовые или трудовые договоры с Товариществом, и на другие текущие расходы Товарищества (содержание имущества общего пользования Товарищества, оплата расходов на нужды, вытекающие из его хозяйственной деятельности, оплата текущих эксплуатационных расходов).

10.3.1. Размер, сроки внесения и порядок уплаты членских взносов, а также цели их начисления определяются решением общего собрания.

10.3.2. Размер членских взносов рассчитывается на каждую сотку площади участка члена Товарищества.

10.3.3. В случае неуплаты членом Товарищества членского взноса в срок, установленный решением общего собрания, и п.6.3.2 настоящего устава им еще уплачиваются пени за время просрочки платежа в размере 0,1 процента от суммы невнесенного членского взноса за каждый день просрочки платежа. Величина пеней может быть изменена по решению общего собрания членов Товарищества. Уплата

пеней не освобождает члена Товарищества от уплаты членского взноса.

10.4 **Целевыми взносами** являются денежные средства, внесенные в кассу Товарищества и направляемые на приобретение (создание) имущества общего пользования, которое является совместной собственностью его членов.

10.4.1. В случае неуплаты членом Товарищества целевого взноса в сроки, установленные общим собранием, с такого неплательщика взыскиваются пени в размере 0,1процента от суммы невнесенного взноса за каждый день просрочки. Величина пеней может быть изменена решением общего собрания членов Товарищества. Уплата пеней не освобождает члена Товарищества от уплаты целевого взноса. Об уплаченной сумме взносов кассир вносит запись в членскую книжку и выписывает члену товарищества квитанцию или выдаёт документ, подтверждающий факт оплаты, на бланке строгой отчетности.

10.5 В случае несвоевременной уплаты взноса сумма уплаченных пеней поступает на статью целевые взносы и не вносится в членскую книжку. В случае предполагаемого длительного отсутствия (командировка, выезд за рубеж и т.д.) член товарищества обязан заранее внести взносы за весь период своего отсутствия.

10.6 Для решения задач уставной деятельности Товарищества могут формироваться целевой и специальный фонды. Общим собранием членов Товарищества также может быть предусмотрено создание и других фондов, не запрещенных законодательством.

10.7 Целевой фонд Товарищества создается за счет целевых взносов его членов и используется для приобретения имущества общего пользования.

10.8 Специальный фонд образуется по решению общего собрания и формируется за счет вступительных и членских взносов членов Товарищества, доходов от разрешенной предпринимательской деятельности и других, не запрещенных законом источников в соответствии с договором, подписанным членами Товарищества, желающими сформировать указанный фонд. Средства специального фонда расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом и положением об указанном фонде. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, является собственностью Товарищества как юридического лица.

10.9 Средства Товарищества могут также пополняться за счет поступлений от организаций и предприятий, оказывающих финансовую и иную помощь, за счет благотворительных взносов и пожертвований, взносов других товариществ собственников недвижимости для реализации мероприятий на долевых началах.

10.10 Гражданами, ведущими хозяйственную деятельность на территории товарищества в индивидуальном порядке, платежи по договорам о пользовании общим имуществом товарищества вносятся в кассу товарищества наличными деньгами или безналичным платежом на расчетный счет Товарищества в сроки, предусмотренные условиями договоров на основе решения общего собрания (собрания уполномоченных).

10.11 При неисполнении членами товарищества своих обязательств по внесению взносов и платежей товарищество вправе применить к нарушителям меры воздействия, предусмотренные законодательством и нормативно-правовыми документами, действующими на территории Российской Федерации, положениями

настоящего Устава, а также при необходимости в судебном порядке предъявить иск с требованием компенсировать неуплату взносов и платежей. При отказе от уплаты платежей за предоставленные услуги или материалы правление имеет право прекратить (приостановить) исполнение обязательства по обеспечению данными услугами или материалами после первого письменного предупреждения. В том случае, если член товарищества имеет во владении несколько участков на территории товарищества, он обязан оплачивать все платежи и взносы за каждый участок.

11. ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

11.1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электрических сетей, электрических установок, средств пожаротушения, объектов природы, истории и культуры на общем собрании членов Товарищества может избираться комиссия Товарищества по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления Товарищества.

11.2. Комиссия Товарищества по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультационную помощь членам Товарищества, обеспечивает выполнение садоводами земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушении указанного законодательства и передает акты в целях принятия мер на рассмотрение правления Товарищества, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства.

11.3. Члены комиссии Товарищества по контролю за соблюдением законодательства в установленном порядке могут быть назначены общественными инспекторами государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, с наделением соответствующими полномочиями.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

12.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно при осуществлении реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном гражданским законодательством порядке.

12.2. Товарищество по решению Общего собрания своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

12.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчётов с организациями, ведомствами, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке установленном гражданским

законодательством.

Архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в
государственный архив по территориальности.

Проект подготовил

член правления СНТ «Мечта +»

Журавинкин К.Н.