

УТВЕРЖДЕН:  
Общим собранием учредителей  
Товарищества собственников недвижимости  
«Тихая речка»  
(Протокол № 1 от 19 декабря 2015 года)

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников недвижимости**  
**«Тихая речка»**

## **Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Товарищество собственников недвижимости, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников недвижимого имущества (земельных участков, жилых домов, дачных домов, помещений в здании, в том числе в нескольких зданиях и т.п.), расположенных в границах коттеджного поселка по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение, д. Прудки, созданное ими в целях 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, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других нормативно-правовых актов.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Тихая речка».

Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Тихая речка».

1.3. Местонахождение Товарищества: Омская область, Омский район.

Адрес Товарищества: 644529, Омская область, Омский район, д. Прудки, ул. Александровская, д. 6.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

1.5. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

## **Статья 2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в коттеджном поселке, обеспечение коммунальными услугами собственников и пользователей земельных участков, индивидуальных жилых домов и иного недвижимого имущества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) управление домами, иными объектами недвижимости коттеджного поселка;
- 2) заключение договоров энергоснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользователей земельных участков, индивидуальных жилых домов и иного недвижимого имущества, расположенных на территории коттеджного поселка;
- 3) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 4) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 5) 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;
- 6) оформление прав на объекты недвижимости;
- 7) охрана общего имущества, территории коттеджного поселка, имущества собственников недвижимости;
- 8) содержание и благоустройство территории коттеджного поселка;
- 9) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- 10) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 11) представление интересов собственников и владельцев недвижимого имущества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 12) консультирование собственников и владельцев недвижимого имущества по вопросам деятельности Товарищества;
- 13) передача в аренду и (или) использование общего имущества;
- 14) ведение реестра собственников и пользователей недвижимого имущества.

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

2.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям деятельности Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в коттеджном поселке, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или по решению общего собрания членов Товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением Общего собрания членов Товарищества.

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

3.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления индивидуальными домами коттеджного поселка, общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

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

4) выполнять работы для собственников, пользователей земельных участков, индивидуальных жилых домов и иной недвижимости и оказывать им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями недвижимого имущества и оборудования, находящегося в них;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников, переданное Товариществу в управление, а также выступать от имени собственников выгодоприобретателем по договорам страхования вышеуказанного имущества;

9) выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в коттеджном поселке;

10) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника индивидуальных жилых домов и иного недвижимого имущества, расположенных в границах коттеджного поселка, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в коттеджном поселке.

11) совершать иные действия, не противоречащие настоящему Уставу и действующему законодательству.

3.2. В случаях если это не связано с нарушением прав и законных интересов собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в коттеджном поселке;

2) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в коттеджном поселке;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки для осуществления жилищного строительства,

возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников недвижимости застройку выделенных земельных участков, относящихся в общему имуществу коттеджного поселка;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

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

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

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

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

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договорам;

9) вести реестр членов Товарищества;

10) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в коттеджном поселке с собственниками, не являющимися членами Товарищества;

11) на основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания членов Товарищества, обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества коттеджного поселка, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям земельных участков, индивидуальных жилых домов, иного недвижимого имущества коттеджного поселка;

12) предоставлять собственникам, пользователям земельных участков, индивидуальных жилых домов коттеджного поселка коммунальные и иные услуги, связанные с управлением домами коттеджного поселка, надлежащего качества.

3.6. Товарищество имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества на основании заявления о вступлении в Товарищество, составленного в письменном виде.

4.2. Лица, приобретающие недвижимое имущество в коттеджном поселке, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимое имущество.

4.3. В случае если индивидуальный жилой дом или иное недвижимое имущество, расположенное в границах коттеджного поселка, принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

4.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества

производится с согласия органов опеки и попечительства.

4.5. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимое имущество, находящееся в коттеджном поселке;
- с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

4.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.6 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.8. При вступлении в Товарищество собственник недвижимого имущества в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

4.9. Члены Товарищества систематически вносят членские и иные взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

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

4.11. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества вправе вступить в состав членов Товарищества с момента возникновения у них права собственности на недвижимое имущество и подачи заявления о вступлении в Товарищество, составленного в письменном виде.

## **Статья 5. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

5.2. Члены Товарищества имеют право:

1) участвовать в деятельности Товарищества, принимать участие в общих собраниях членов Товарищества с правом голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности, предлагать кандидатуры, а также избирать и быть избранным в Правление и Ревизионную комиссию Товарищества.

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

3) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

4) пользоваться, владеть и распоряжаться принадлежащим ему недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

6) получать от органов управления и контроля Товарищества информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах в порядке и в объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

9) знакомиться со следующими документами:

- уставом Товарищества, внесенными и зарегистрированными должным образом изменениями в устав, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- реестром членов Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
  - протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
  - документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;
  - технической документацией на общее имущество и иными связанными с управлением данным общим имуществом документами;
  - иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.
- 10) осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

## **Статья 6. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### 6.1. Члены Товарищества обязаны:

- 1) выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества.
- 2) обеспечить надлежащее содержание и ремонт за свой счет недвижимого имущества, находящегося в их собственности.
- 3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и иные взносы, специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.
- 4) предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием членов Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.
- 5) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимому имуществу в случае необходимости его поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 6) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимым имуществом в соответствии с договорами.
- 7) использовать недвижимое имущество по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.
- 8) использовать общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.
- 9) нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов.
- 10) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания недвижимого имущества и прилегающей территории.
- 11) при отчуждении недвижимого имущества, находящегося в их собственности, предоставлять приобретателю в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения (документы):
  - а) сведения о его обязательствах перед Товариществом;
  - б) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимого и общего имущества;
  - в) данные о страховании общего имущества;
  - г) данные о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и

платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

6.1.1. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, настоящим Уставом.

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

## **Статья 7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Товарищество является собственником своего имущества.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) платежей собственников недвижимого имущества, не являющихся членами Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;
- 4) прочих поступлений.

7.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

7.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, средства из которых расходуются на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать Товариществу, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений Общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

Товарищество вправе по решению Общего собрания членов Товарищества делегировать управляющей организации ведение бухгалтерского учета, прием денежных средств от собственников на расчетные счета управляющей организации по заключенному с ней договору управления, и распоряжения денежными средствами в пределах, установленных договором с управляющей организацией.

7.5. Собственники недвижимого имущества, 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.

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

7.7. Неиспользование членом Товарищества принадлежащего ему недвижимого имущества либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

## **Статья 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **8.1. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1.1. Высшим органом Товарищества является Общее собрание членов Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.1.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 2) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 4) избрание членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) избрание Председателя Правления Товарищества, досрочное прекращение его полномочий;
- 6) утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 7) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 8) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 9) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении Ликвидационной комиссии (Ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 10) избрание Ревизионной комиссии (Ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 11) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- 12) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 13) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 14) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 15) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
- 16) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 17) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в коттеджном поселке;
- 18) принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в коттеджном поселке;
- 19) принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам или третьим лицам;
- 20) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 21) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 22) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 23) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 24) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 25) утверждение Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда,



утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

26) решение иных вопросов, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством.

### **ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не ранее двух и не позднее четырех месяцев после окончания финансового года.

Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, Председателя Правления, любого члена Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, органа местного самоуправления.

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

В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования — дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня Общего собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

8.1.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

8.1.7. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по адресу Товарищества.

### **ПРОЦЕДУРА ГОЛОСОВАНИЯ**

8.1.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания, в соответствии с п.п.2), 7), 8), 9), 17), 18), 19) п.п.8.1.2 п.8.1 ст.8 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.1.9. Количество голосов, которыми члены Товарищества голосуют на Общем собрании, определяется следующим образом: один член Товарищества — один голос.

Количество голосов, которыми уполномоченный голосует на собрании, составляет суммарную величину размеров голосов членов Товарищества, которых он представляет на Общем собрании.

В случае если недвижимое имущество принадлежит нескольким собственникам на праве общей (совместной, долевой) собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.1.10. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело указанного в

п.п.8.1.5 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества вопросам, поставленным на голосование).

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

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на земельный участок, индивидуальный жилой дом, помещение в коттеджном поселке, в котором создано Товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

8.1.11. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

## **8.2. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.2.1. Постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества является Правление Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

8.2.2. Правление Товарищества в составе девяти человек избирается Общим собранием членов Товарищества на три года из числа членов Товарищества. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме.

8.2.3. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору.

8.2.4. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее десяти дней после проведения собрания.

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

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

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

8.2.5. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления

Товарищества присутствует более чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

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

8.2.6. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление годового бюджета Товарищества, смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление индивидуальными жилыми домами, иными объектами недвижимости коттеджного поселка или заключение договора на их управление с управляющей организацией;
- 5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества коттеджного поселка;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) прием в члены Товарищества и исключение из его членов;
- 9) созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества;
- 10) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

### **8.3. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.3.1. Единоличным исполнительным органом Товарищества является Председатель Правления Товарищества, который избирается Общим собранием членов Товарищества сроком на 3 (три) года.

8.3.2. Председатель Правления Товарищества:

- 1) обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для них обязательно.
- 2) действует без доверенности от имени Товарищества;
- 3) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правления или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 4) входит в состав Правления Товарищества;
- 5) ведет заседания Правления.

8.3.3. Полномочия Председателя Правления Товарищества могут быть прекращены досрочно по решению Общего собрания членов Товарищества.

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

8.4.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание членов Товарищества избирается Ревизионная комиссия (Ревизор).

8.4.2 Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается в составе 3 (трех) членов Общим собранием членов Товарищества на 3 (три) года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

8.4.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя Ревизионной комиссии.

8.4.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **Статья 9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

9.2. Товарищество по решению Общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в потребительский кооператив.

9.2.3. Товарищество ликвидируется добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Устава. Товарищество ликвидируется по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.