УТВЕРЖДЕНО:

Общим собранием членов Товарищества

собственников недвижимости «Ботаника»

протокол № 1 от 21 августа 2023 г.

Председатель собрания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Секретарь собрания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Ботаника»

г. Барнаул Алтайского края

2023 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Ботаника», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является основанной на членстве некоммерческой организацией, утвержденной гражданами – собственниками земельных участков для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение уставных целей, созданное в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

Полное - **Товарищество собственников недвижимости «Ботаника»;**

Краткое - **ТСН «Ботаника».**

Место нахождения Товарищества: Алтайский край, г. Барнаул, улица Гоголя, 47, офис, 208.

1.3. Членами Товарищества Собственников Недвижимости «Ботаника» могут являться собственники земельных участков, расположенных в с. Фирсово Первомайского района Алтайского края с адресами:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Улица** | **№** | **Улица** | **№** | **Улица** | **№** | **Улица** | **№** | **Улица** | **№** |
| Буковая | 1 | Гвоздичная | 26 | Крылова Порфирия | 7 | Мичурина Ивана | 12 | Нектарная | 8 |
| Буковая | 2 | Гвоздичная | 28 | Крылова Порфирия | 8 | Мичурина Ивана | 13 | Нектарная | 9 |
| Буковая | 3 | Гвоздичная | 30 | Крылова Порфирия | 9 | Мичурина Ивана | 14 | Нектарная | 10 |
| Буковая | 4 | Гвоздичная | 32 | Крылова Порфирия | 10 | Мичурина Ивана | 15 | Нектарная | 11 |
| Буковая | 5 | Дубовая | 1 | Крылова Порфирия | 11 | Мичурина Ивана | 16 | Нектарная | 12 |
| Буковая | 6 | Дубовая | 2 | Крылова Порфирия | 12 | Мичурина Ивана | 17 | Нектарная | 13 |
| Буковая | 7 | Дубовая | 3 | Крылова Порфирия | 13 | Мичурина Ивана | 18 | Нектарная | 14 |
| Буковая | 8 | Дубовая | 4 | Крылова Порфирия | 14 | Мичурина Ивана | 19 | Нектарная | 15 |
| Буковая | 9 | Дубовая | 5 | Крылова Порфирия | 15 | Мичурина Ивана | 20 | Нектарная | 16 |
| Буковая | 10 | Дубовая | 6 | Крылова Порфирия | 16 | Мичурина Ивана | 21 | Нектарная | 17 |
| Буковая | 11 | Дубовая | 7 | Крылова Порфирия | 17 | Мичурина Ивана | 22 | Нектарная | 18 |
| Буковая | 12 | Дубовая | 8 | Крылова Порфирия | 18 | Мичурина Ивана | 23 | Нектарная | 19 |
| Буковая | 13 | Дубовая | 9 | Крылова Порфирия | 19 | Мичурина Ивана | 24 | Нектарная | 20 |
| Буковая | 14 | Дубовая | 10 | Крылова Порфирия | 20 | Мичурина Ивана | 25 | Нектарная | 21 |
| Буковая | 15 | Дубовая | 11 | Крылова Порфирия | 21 | Мичурина Ивана | 26 | Нектарная | 22 |
| Буковая | 16 | Дубовая | 12 | Крылова Порфирия | 22 | Мичурина Ивана | 27 | Нектарная | 23 |
| Буковая | 17 | Дубовая | 13 | Крылова Порфирия | 23 | Мичурина Ивана | 28 | Нектарная | 24 |
| Буковая | 18 | Дубовая | 14 | Крылова Порфирия | 24 | Мичурина Ивана | 29 | Нектарная | 25 |
| Буковая | 19 | Дубовая | 15 | Крылова Порфирия | 25 | Мичурина Ивана | 30 | Нектарная | 26 |
| Буковая | 20 | Дубовая | 16 | Крылова Порфирия | 26 | Мичурина Ивана | 31 | Нектарная | 27 |
| Буковая | 21 | Дубовая | 17 | Крылова Порфирия | 27 | Мичурина Ивана | 32 | Нектарная | 28 |
| Буковая | 22 | Дубовая | 18 | Крылова Порфирия | 29 | Мичурина Ивана | 33 | Нектарная | 29 |
| Буковая | 23 | Дубовая | 19 | Крылова Порфирия | 31 | Мичурина Ивана | 34 | Нектарная | 30 |
| Буковая | 24 | Дубовая | 20 | Крылова Порфирия | 33 | Мичурина Ивана | 35 | Нектарная | 31 |
| Буковая | 25 | Дубовая | 21 | Крылова Порфирия | 35 | Мичурина Ивана | 36 | Нектарная | 32 |
| Буковая | 26 | Дубовая | 22 | Крылова Порфирия | 37 | Мичурина Ивана | 37 | Нектарная | 33 |
| Буковая | 27 | Дубовая | 23 | Крылова Порфирия | 39 | Мичурина Ивана | 38 | Нектарная | 34 |
| Буковая | 28 | Дубовая | 24 | Крылова Порфирия | 41 | Мичурина Ивана | 39 | Нектарная | 35 |
| Буковая | 29 | Дубовая | 25 | Крылова Порфирия | 43 | Мичурина Ивана | 40 | Нектарная | 36 |
| Буковая | 30 | Дубовая | 26 | Лимонная | 1 | Мичурина Ивана | 41 | Нектарная | 37 |
| Буковая | 31 | Дубовая | 27 | Лимонная | 2 | Мичурина Ивана | 42 | Нектарная | 38 |
| Буковая | 33 | Дубовая | 28 | Лимонная | 3 | Мичурина Ивана | 43 | Нектарная | 39 |
| Буковая | 35 | Дубовая | 29 | Лимонная | 4 | Мичурина Ивана | 44 | Нектарная | 40 |
| Гвоздичная | 1 | Дубовая | 30 | Лимонная | 5 | Мичурина Ивана | 45 | Нектарная | 41 |
| Гвоздичная | 2 | Дубовая | 31 | Лимонная | 6 | Мичурина Ивана | 46 | Нектарная | 42 |
| Гвоздичная | 3 | Дубовая | 32 | Лимонная | 7 | Мичурина Ивана | 47 | Нектарная | 43 |
| Гвоздичная | 4 | Дубовая | 33 | Лимонная | 8 | Мичурина Ивана | 48 | Нектарная | 44 |
| Гвоздичная | 5 | Дубовая | 34 | Лимонная | 9 | Мичурина Ивана | 49 | Нектарная | 45 |
| Гвоздичная | 6 | Дубовая | 35 | Лимонная | 10 | Мичурина Ивана | 50 | Нектарная | 46 |
| Гвоздичная | 7 | Дубовая | 36 | Лимонная | 11 | Мичурина Ивана | 51 | Нектарная | 47 |
| Гвоздичная | 8 | Дубовая | 37 | Лимонная | 12 | Мичурина Ивана | 52 | Нектарная | 48 |
| Гвоздичная | 9 | Дубовая | 38 | Лимонная | 13 | Мичурина Ивана | 53 | Нектарная | 49 |
| Гвоздичная | 10 | Дубовая | 39 | Лимонная | 14 | Мичурина Ивана | 54 | Нектарная | 51 |
| Гвоздичная | 11 | Дубовая | 40 | Лимонная | 16 | Мичурина Ивана | 55 | Нектарная | 53 |
| Гвоздичная | 12 | Дубовая | 41 | Мичурина Ивана | 1 | Мичурина Ивана | 56 | Оливковая | 1 |
| Гвоздичная | 13 | Дубовая | 42 | Мичурина Ивана | 2 | Мичурина Ивана | 58 | Оливковая | 2 |
| Гвоздичная | 14 | Дубовая | 44 | Мичурина Ивана | 3 | Мичурина Ивана | 60 | Оливковая | 3 |
| Гвоздичная | 15 | Дубовая | 46 | Мичурина Ивана | 4 | Мичурина Ивана | 62 | Оливковая | 4 |
| Гвоздичная | 16 | Дубовая | 48 | Мичурина Ивана | 5 | Нектарная | 1 | Оливковая | 5 |
| Гвоздичная | 17 | Крылова Порфирия | 1 | Мичурина Ивана | 6 | Нектарная | 2 | Оливковая | 6 |
| Гвоздичная | 18 | Крылова Порфирия | 2 | Мичурина Ивана | 7 | Нектарная | 3 | Оливковая | 7 |
| Гвоздичная | 19 | Крылова Порфирия | 3 | Мичурина Ивана | 8 | Нектарная | 4 | Оливковая | 8 |
| Гвоздичная | 20 | Крылова Порфирия | 4 | Мичурина Ивана | 9 | Нектарная | 5 | Оливковая | 9 |
| Гвоздичная | 22 | Крылова Порфирия | 5 | Мичурина Ивана | 10 | Нектарная | 6 | Оливковая | 10 |
| Гвоздичная | 24 | Крылова Порфирия | 6 | Мичурина Ивана | 11 | Нектарная | 7 | Оливковая | 12 |

А также собственники земельных участков, образованных объединением или разделом земельных участков с указанными адресами.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество вправе в установленном порядке открывать расчетный, валютный и другие банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами. Товарищество имеет печать с полным наименованием Товарищества на русском языке, штампы и бланки со своим наименованием.

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

1.7. Товарищество может быть истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права в соответствии с целями деятельности Товарищества, предусмотренными настоящим Уставом, и несет связанные с этой деятельностью обязанности.

1.8. Требования Устава Товарищества обязательны для исполнения всеми органами Товарищества и его членами. Решения органов управления Товарищества не могут противоречить Уставу.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона, находящегося в общей собственности граждан или их общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

Цели деятельности Товарищества:

1. обеспечение управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу или находящемся в их общем пользовании, в том числе заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, касающихся такого имущества;

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;

3. осуществление планового финансирования в целях использования, содержания, эксплуатации и развития имущества граждан, переданного в управление Товариществу, и имущества, находящегося в их общем пользовании;

4. представление законных интересов граждан в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, касающихся имущества граждан, переданного в управление Товариществу и имущества, находящегося в их общем пользовании.

2.2. 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 Российской Федерации и настоящим Уставом.

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

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.3. 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, не запрещённые законодательством Российской Федерации, направленными на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей.

Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

1. обеспечение совместного использования общего имущества;
2. сбор сточных вод, отходов и аналогичная деятельность;
3. уборка территории (в том числе вывоз мусора);
4. организация культурно-досуговой деятельности;
5. аренда транспортных средств и оборудования;
6. содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство (в т.ч. установка

детских площадок, открытых зон отдыха и др.) и ремонт общего имущества;

1. 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;
2. оформление прав на объекты недвижимости;

9) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;

10) содержание и благоустройство прилегающей территории (в т. ч. дорог, уличного освещения и т.д.);

11) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;

12) строительство и реконструкция объектов недвижимости;

13) представление интересов собственников недвижимости в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

14) консультирование собственников недвижимости по вопросам деятельности Товарищества;

15) передача в аренду и/или использование общего имущества, прилегающей территории;

16) ведение реестра собственников недвижимости.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, включая 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 настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать размеры платежей и взносов для собственников недвижимости на основе утверждённой Правлением Товарищества сметы доходов и расходов на год;

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

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

6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую собственность ТСН земельные участки;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;

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

6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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 Устава Товарищества;

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;

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, обязательства по договорам;

9) вести реестр членов Товарищества.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА,

ВЫХОДА ИЗ НЕГО; ВЗНОСЫ

4.1. Членом Товарищества может быть полностью дееспособный гражданин, имеющий в собственности земельный участок, а также долю в праве на общее имущество, переданное в Товарищество по договору управления таким имуществом и (или) имуществом, находящимся в общем пользовании граждан.

Членами Товарищества могут стать, в соответствии с гражданским законодательством, наследники членов Товарищества, в том числе малолетние, несовершеннолетние, а также лица, которым перешли права на земельные участки в результате дарения и иных сделок.

4.2. Учредители Товарищества считаются принятыми в члены Товарищества с момента его государственной регистрации. Другие лица принимаются в члены Товарищества на основании письменного заявления вступающего, переданного им в правление Товарищества в установленном порядке.

4.3. После внесения вступительного взноса на расчетный счет Товарищества лицо, подавшее заявление, считается членом Товарищества, имеет права и несёт обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания.

4.4. Лицу, принятому в члены Товарищества, может быть выдан документ, подтверждающий членство в Товариществе.

4.5. Лица, приобретающие недвижимость в группе земельных участков, в которой создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

4.6. 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».

4.7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.6 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменениях.

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 отличного от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества.

4.8. Члены Товарищества систематически вносят взносы на содержание общего имущества в сроки и в размерах, установленных решением Правления Товарищества и определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

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

4.10. Членство в Товариществе прекращается в случае:

- подачи заявления о выходе из членов Товарищества;

- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость;

- исключения из Товарищества.

4.11. Член Товарищества вправе без объяснения мотивов выйти из Товарищества. Добровольный выход из членов Товарищества осуществляется путем подачи письменного заявления общему собранию членов Товарищества, не позднее, чем за один месяц до даты предполагаемого выхода.

В случае выхода из Товарищества член Товарищества не имеет права на получение части имущества Товарищества или стоимости этого имущества. Вступительные, членские и целевые взносы, внесенные соответствующим членом Товарищества, в случае его выхода из Товарищества, возврату не подлежат.

4.12. Общее собрание может принять решение об исключении члена Товарищества в случаях:

- нарушений членом Товарищества Устава или финансовой дисциплины при осуществлении им полномочий в органах управления Товарищества;

- полной или частичной неуплаты членских, иных взносов и платежей в течение 2 (двух) или более лет, невнесённые платежи при этом могут быть взысканы в судебном порядке;

- систематических грубых нарушений членом Товарищества положений Устава, а также невыполнение решений общего собрания, правления и председателя Товарищества.

- установления недостоверности сведений, представленных в Товарищество, при приеме в члены Товарищества.

4.13. Члены Товарищества пользуются равными правами, независимо от размера земельного участка, а также размера, переданного в управление Товариществу имущества. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов на общем собрании членов Товарищества равным количеству принадлежащих ему земельных участков.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Член Товарищества имеет право:

5.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

5.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

5.1.4. Получать от Правления, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах; обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

5.1.5. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

5.1.6. При наличии необходимой квалификации быть принятым в первоочередном порядке на работу в Товарищество.

5.1.7. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

5.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:

5.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества.

5.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

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

4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) 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;

8) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации документами, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.

5.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости обязаны:

5.4.1. содержать находящуюся в их собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

5.4.2. использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

5.4.3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

5.4.4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;

5.4.5. нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

5.4.6. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания общего имущества Товарищества и имущества общего пользования, находящихся на территории группы земельных участков, в которой создано Товарищество, и прилегающей территории;

5.4.7. 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 взносы и специальные сборы в размере и в сроки, установленные Правлением Товарищества.

5.4.8. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

5.4.9. обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу;

5.4.10. 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 недвижимостью в соответствии с договорами.

5.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости (или их представители), осуществляющие отчуждение недвижимости, находящейся в их собственности, обязаны в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества Товарищества;

- сведения о страховании общего имущества (если оно было застраховано);

- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

5.6. 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.

6. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, приобретённое по предусмотренным законодательством основаниям. Имущество граждан, переданное Товариществу в управление, собственностью Товарищества не является.

6.2. 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 нанимателей, арендаторов;

4) прочих поступлений.

6.3. По решению Общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам:

- фонд улучшения инфраструктуры;

- фонд капитального ремонта дорог.

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

6.6. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

6.7. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг, оплатой деятельности органов управления. Порядок внесения платежей и взносов утверждается общим собранием членов Товарищества.

6.8. Не использование членом Товарищества или не являющимся членом Товарищества собственником принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника недвижимости полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества, оплату деятельности органов управления.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ.

Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются:

7.1. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости – высший орган управления Товариществом.

7.2. Правление Товарищества - коллегиальный исполнительный орган Товарищества.

7.3. Председатель Товарищества – единоличный исполнительный орган Товарищества.

7.4. Ревизионная комиссия.

Решения органов управления не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации, настоящему Уставу

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

2) принятие и изменение Устава Товарищества;

3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

4) избрание членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

5) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если Уставом Товарищества в соответствии с законом оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества;

6) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

7) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;

8) 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;

9) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

11) Утверждение отчетов об исполнении смет доходов и расходов Товарищества за год, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

12) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

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

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

15) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

8.3. Общее собрание Товарищества созывается правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередное Общее собрание проводится по решениям Правления или Ревизионной комиссии, а также по предложению не менее, чем 1/3 от общего числа членов Товарищества.

Требование о созыве внеочередного собрания подаётся в правление в письменном виде. Оно должно содержать предложения по повестке собрания с указанием докладчиков по всем вопросам из числа членов Товарищества, от которых исходит это требование. В случае подачи требования о проведении внеочередного общего собрания, исходящего от 1/3 членов Товарищества, приложением к требованию должен быть список, составленный в произвольной форме, и содержащий обязательные пункты: адрес земельного участка, Ф.И.О. членов Товарищества, подписи членов Товарищества, дата составления списка, подписи под списком членов инициативной группы.

8.4. 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). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

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

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

В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам повестки дня (очно-заочная форма собрания).

Решения Общего собрания членов Товарищества могут приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).

8.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по [подпунктам 2](#P160), [4](#P162), [6](#P164), [7](#P165) пункта 8.1. настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

8.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования.

8.10. Решения Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

8.11. Каждый член Товарищества на собрании обладает количеством голосов, равных количеству находящихся в его собственности земельных участков.

8.12. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.13. Принятие Общим собранием членов Товарищества решения и состав членов Товарищества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются подписанием протокола Председателем и секретарем общего собрания.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

9.3. Правление Товарищества в составе не менее 3 (трех) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

9.6. Председатель Товарищества не реже одного раза в шесть месяцев по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее 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 Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

9.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и не являющимися членами Товарищества собственниками недвижимости установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление и утверждение смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности;

4) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости;

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

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

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

8) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, сохранение архива, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

10) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества собственников недвижимости, возглавляет Правление и обеспечивает выполнение его решений, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года.

По поручению общего собрания членов Товарищества председатель общего собрания заключает с Председателем Товарищества собственников недвижимости срочный трудовой договор, который определяет условия труда Председателя Товарищества.

9.11. Председатель Товарищества собственников недвижимости:

- председательствует на Общем собрании членов и заседаниях Правления Товарищества;

- без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- выдаёт доверенности на право представительства от имени Товарищества, в том числе доверенности с правом передоверия;

- рассматривает заявления членов Товарищества;

- издает приказы о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- осуществляет иные полномочия, не отнесённые Законом или настоящим Уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества и коллегиального исполнительного органа Правления Товарищества.

9.12. Председатель Товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

9.13. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) 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;

4) инициирует проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества при обнаружении нарушений;

5) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

10.4. Члены ревизионной комиссии вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

11.4. 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.