

Российская Федерация Свердловская область город Нижний Тагил

Утверждаю

Председатель Правления
ТСН «КС № 1 УВЗ»


С.А. Бушин

«29» декабря 2025 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости
«Коллективный Сад № 1 УВЗ»

2025 год

Содержание

1	ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	3
2	ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	4
3	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	5
4	ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО	7
5	ВЗНОСЫ.....	9
6	ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	10
7	ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	11
8	ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	12
9	ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА, НО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ	13
10	ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ	14
11	ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	21
12	РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).....	25
13	РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	26

1 ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Товарищество собственников недвижимости по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением граждан – собственников недвижимого имущества (земельных участков), созданным ими в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности и/или в общем пользовании, осуществления и защиты прав и законных интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.2 Полное официальное наименование Товарищества:
Товарищество собственников недвижимости “Коллективный Сад № 1 УВЗ”,
краткое официально наименование: ТСН “КС № 1 УВЗ”.

1.3 Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.4 Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6 Товарищество объединяет собственников земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 66:56:0404005 города Нижнего Тагила Свердловской области (далее – «коллективном саду»).

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

1.8 Товарищество принимает в доверенное обслуживание и управление территориями ТСН “КС № 1 УВЗ” (ОГРН 1246600057087, ИНН 6623146979, КПП 662301001).

2 ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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, распоряжение общим имуществом (недвижимость земельные участки и т.п.).

2.2 Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в общей собственности собственников имущества коллективного сада (далее – «общее имущество») и/или в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом, осуществление деятельности по созданию, сохранению, управлению и приращению общего имущества, содержание, обслуживание, эксплуатация и благоустройство и ремонт общего имущества и иная деятельность, связанная с целями создания товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- а) обеспечение совместного использования общего имущества;
- б) содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества, обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания инфраструктуры коллективного сада, благоустройство территории коллективного сада;
- в) 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, обеспечение надлежащего взаимодействия с ресурсоснабжающими и подрядными организациями для бесперебойного обеспечения коммунальными услугами и технического обслуживания инфраструктуры коллективного сада;
- г) защита и представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах общей юрисдикции и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами всех форм собственности и гражданами;
- д) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества их имуществом в коллективном саду (как личным, так и общим) или препятствующих этому;

- е) обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой коллективного сада, в чьей бы собственности она ни находилась;
- ж) управление общим имуществом;
- з) обеспечение выполнения всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- и) выполнение работ для членов Товарищества и предоставление им услуг;
- к) предоставление в соответствии с действующим законодательством в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;
- л) осуществление в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке постройки и реконструкции общего имущества и (или) его части;
- м) заключение сделок и совершение иных отвечающих целям Товарищества действий;
- н) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных уставом и действующим законодательством;
- о) консультирование собственников и владельцев земельных участков по вопросам деятельности Товарищества;
- п) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости в коллективном саду, ведение реестра членов Товарищества. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Правления Товарищества;
- с) 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:

- 3.1.1 заключать в соответствии с законодательством договоры, обеспечивающие управление общим имуществом Товарищества и защиту интересов членов

Товарищества, в том числе на юридическую поддержку, а также на содержание и ремонт общего имущества;

- 3.1.2 определять: смету доходов и расходов на год, в том числе на содержание и ремонт общего имущества, затраты на наем (оплату работы) специалистов, необходимых для ведения деятельности Товарищества (юрист, бухгалтер, и др.), специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом Товарищества цели;
- 3.1.3 устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества, а для каждого лица, не являющегося членом Товарищества, но осуществляющего пользование общим имуществом - размер платы по договору об использовании и содержании такого имущества;
- 3.1.4 выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- 3.1.5 передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 3.1.6 в интересах Товарищества продавать, передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, или совершать с этим имуществом иные действия, предусмотренные Гражданским Кодексом Российской Федерации.

3.2 В случаях, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества, иных лиц, Товарищество вправе:

- 3.2.1 предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 3.2.2 в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке строить и перестраивать часть общего имущества;
- 3.2.3 получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки, осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков, страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности, заключать иные сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 3.2.4 в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;

3.2.5 товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;

3.3 Товарищество обязано:

3.3.1 осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, а также Устава Товарищества;

3.3.2 обеспечивать выполнение требований законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.3.3 обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой коллективного сада;

3.3.4 принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав пользования, владения, и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества инфраструктурой коллективного сада;

3.3.5 представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением инфраструктурой коллективного сада, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.3.6 обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, инфраструктуры коллективного сада;

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

3.3.8 вести реестр членов Товарищества;

3.3.9 выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

4 ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1 Члены Товарищества - это собственники недвижимого имущества на территории коллективного сада, вступившие в Товарищество для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или общем пользовании.

4.2 Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества на территории коллективного сада, на основании его письменного заявления о вступлении в Товарищество. Письменное заявление подается лицом, желающим стать членом Товарищества, или его представителем в правление Товарищества. К заявлению прикладывается документ, подтверждающий право собственности на недвижимость, расположенную на территории коллективного сада. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законе порядке. Интересы юридических лиц представляют их законные представители или лица, действующие на основании доверенности.

4.3 В заявлении о вступлении в члены Товарищества указывается:

- а) фамилия, имя и отчество участника (последнее – при наличии);
- б) сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета участника (СНИЛС);
- в) серия, номер, дата и кем выдано удостоверение личности;
- г) адрес места жительства участника;
- д) почтовый адрес участника, по которому участником могут быть получены почтовые сообщения;
- е) адрес электронной почты участника (при наличии);
- ж) абонентский номер устройства подвижной радиотелефонной связи (далее – номер мобильного телефона) участника (при наличии);
- з) кадастровый (условный) номер и номер земельного участка, находящихся в границах товарищества, правообладателем которых является участник;
- и) согласие на соблюдение требований устава такого Товарищества;
- к) согласие на обработку персональных данных.

4.4 Правление Товарищества в течение 30 (тридцати) дней с момента получения заявления о вступлении в члены вносит данное лицо в реестр членов Товарищества.

4.5 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость. О прекращении своего права собственности член Товарищества обязан сообщить в правление Товарищества в течение 10 дней с момента внесения сведений о прекращении права собственности в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае несообщения указанных сведений член Товарищества несет риск невозврата ему уплаченных в соответствии с настоящим уставом взносов и иных платежей, а также риск убытков, причиненных Товариществу и (или) его членам в результате нарушения процедуры голосования в Товариществе. При подаче заявления о выходе из членов Товарищества Правление

Товарищества в течение 45 (сорока пяти) дней с момента получения заявления исключает подавшее заявление лицо из реестра членов Товарищества.

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 4.3 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.8 При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5 ВЗНОСЫ

5.1 Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества. Члены Товарищества вносят обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и размер взносов утверждается Правлением.

5.2 Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки до 25 декабря расчетного года.

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

5.4 Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.5 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. Если иное не предусматривается конкретным договором, доля в праве общей собственности на общее недвижимое имущество, доля участия члена Товарищества или иного собственника недвижимости в коллективном саду определяется как отношение площади его земельного участка, расположенного на территории коллективного сада, к сумме площадей всех земельных участков в коллективном саду, не относящихся к землям

общего пользования и иным участкам, предназначенным для удовлетворения общих нужд собственников недвижимости в коллективном саду.

5.6 Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника земельного участка полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6 ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1 В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами коллективного сада.

6.2 . Средства Товарищества состоят из:

6.2.1 обязательных платежей, взносов членов Товарищества;

6.2.2 доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.3 субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

6.2.4 прочих поступлений.

6.3 На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных и резервных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

6.4 Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке и (или) кассе, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

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

6.6 На основании решения Правления Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

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

7 ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1 Член Товарищества имеет право:

- 7.1.1 участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 7.1.2 вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 7.1.3 присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 7.1.4 получать от органов Правления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленном действующим законодательством;
- 7.1.5 обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 7.1.6 предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- 7.1.7 знакомиться со следующими документами, изготовления их копии собственными техническими средствами или за собственный счет:
 - а) уставом Товарищества,
 - б) внесенными в устав изменениями,
 - в) свидетельством о государственной регистрации Товарищества,
 - г) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества,
 - д) сметами доходов и расходов Товарищества,
 - е) отчетами об исполнении таких смет,
 - ж) аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок),
 - з) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества,
 - и) документами, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе,
 - к) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества,
 - л) документами, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения членов Товарищества

по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования,

м) технической документацией на инженерные коммуникации,

н) иные связанные с управлением общим имуществом Товарищества документы;

7.1.8 самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;

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

7.2 Права члена Товарищества у собственников земельного участка в границах коллективного сада возникают с момента вступления в члены Товарищества.

8 ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1 Член Товарищества обязан:

8.1.1 содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее ремонт за свой счет;

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

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

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

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

8.1.6 предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.3 Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

8.1.7 соблюдать действующее законодательство, требования настоящего Устава, правила проживания на территории коллективного сада и иные руководящие документы, принятые Товариществом;

8.1.8 нести совместные расходы по деятельности Товарищества и содержанию, и ремонту общего имущества Товарищества, своевременно производить оплату

коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Правлением Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить в порядке, установленном Правлением Товарищества и Уставом;

- 8.1.9 предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 8.1.10 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 недвижимому имуществу;
- 8.1.11 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.

8.2 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.

9 ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА, НО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

9.1 Права и обязанности лиц, не являющихся членами Товарищества, но осуществляющих пользование общим имуществом Товарищества:

- 9.1.1 Лицам, не являющиеся членами Товарищества, которым требуется использование общего имущества или земельного участка общего пользования (далее – заинтересованные лица), для целей их использования Председатель Правления предлагает заключить возмездный договор об их использовании и содержании общего имущества и (или) земельного участка общего пользования.
- 9.1.2 Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в собственности Товарищества, то договор об использовании и содержании общего

имущества и (или) земельного участка общего пользования заключается между Товариществом и заинтересованным лицом;

9.1.3 Если земельный участок и имущество общего пользования находятся в общей долевой собственности граждан, то предусмотренный настоящим разделом договор заключается между правообладателями указанного имущества (уполномоченным ими на общем собрании лицом) и заинтересованным лицом;

9.1.4 По договору об использовании и содержании имущества общего пользования и (или) земельного участка общего пользования правообладатель недвижимого имущества обязуется обеспечивать пользование имуществом общего пользования и (или) участком общего пользования заинтересованным лицам в объеме, принятом для члена данного Товарищества.

9.1.5 Ежегодная плата по договору, указанному в настоящем разделе, не может быть менее денежных обязательств членов Товарищества по содержанию общего имущества (включая членские, целевые взносы; размер платы, необходимой для содержания в течение года общего имущества).

9.2 Лица, не являющиеся членами Товарищества, использующие общее имущество или земельный участок общего пользования (далее- заинтересованные лица), своими действиями наносящий вред или ухудшение характеристик этого имущества могут быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

9.3 Лица, не являющиеся членами Товарищества, и не использующие общее имущество Товарищества не могут быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном Уставом.

10 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

10.2 К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

10.2.1 внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

10.2.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- 10.2.3 избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- 10.2.4 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;
- 10.2.5 определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества,
- 10.2.6 утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Товарищества, отчета о выполнении такого плана;
- 10.2.7 утверждение годового плана содержания специалистов, необходимых для ведения деятельности Товарищества и размера фонда заработной платы членов Правления;
- 10.2.8 утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 10.2.9 утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 10.2.10 рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10.2.11 определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;
- 10.2.12 установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 10.2.13 другие вопросы, предусмотренные законом;
- 10.2.14 дает одобрение на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 3 000 000 (трех миллионов) рублей.

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

10.4 По решению общего собрания членов Товарищества полномочия постоянно действующих органов Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

10.5 Ежегодное (очередное) общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 1 августа текущего финансового года по инициативе Правления Товарищества. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может

быть создано Правлением Товарищества, Председателем Правления, ревизионной комиссией (ревизором), а также по инициативе не менее 5 % из числа членов Товарищества.

10.6 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты проведения общего собрания каждому члену Товарищества лицом (лицами), по инициативе которых созывается общее собрание. Уведомление о проведении собрания проводится:

- 1) размещением на сайте в сети интернет,
- 2) направляется посредством почтового отправления (заказным письмом или почтовой карточкой),
- 3) направляется в виде электронного сообщения или в виде SMS –оповещения,
- 4) размещением объявления на стенде коллективного сада,
- 5) посредством портала Государственных услуг.

10.7 Уведомление о проведении общего собрания считается полученным членом Товарищества в случае направления данного уведомления по адресу электронной почты и SMS-сообщения по телефону, указанных в реестре членов Товарищества. Уведомление в соответствии со статьей 165.1 ГК РФ считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в частности, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения. Риск неполучения поступившей корреспонденции вследствие не предоставления достоверных сведений в реестр членов Товарищества несет адресат.

10.8 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

- а) сведения о лицах, по инициативе которых созывается общее собрание,
- б) форма проведения собрания,
- в) место и время проведения собрания,
- г) сведения об используемых электронных или иных технических средствах в случае проведения голосования, предусматривающего возможность дистанционного присутствия
- д) повестка дня общего собрания,
- е) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место, и адрес, где с ними можно ознакомиться.

10.9 В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дополнительно должны быть указаны:

- а) дата окончания приема решений членом Товарищества по вопросам, поставленным на голосование,
- б) место или адрес, куда должны передаваться такие решения,
- в) форма подачи решений по вопросам повестки.

10.10 Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решение и голосовать по вопросам, которые не были включены в повестку дня.

10.11 Члены Товарищества, выразившие инициативу внеочередного собрания членов Товарищества, несут расходы предварительные расходы по смете подготовленной Правлением Товарищества, и обязаны не позднее чем за три рабочих дня до срока, определённого в пункте 10.6 внести денежные средства на расчётный счет Товарищества по смете расходов на проведения общего собрания.

10.12 Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 25 (двадцатью пятью) процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, при условии надлежащего уведомления членов Товарищества о предстоящем проведении общего собрания.

10.13 Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3, 10.2.4, 10.2.5 принимаются не менее чем 51% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании, или их представителей. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

10.14 Общее собрание членов Товарищества ведет председательствующий, выдвигаемый Председателем Правления из числа членов Правления. Председательствующий собрания утверждается присутствующими членами Товарищества – простым большинством открытого голосования в начале каждого собрания. В случае отсутствия Председателя правления общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

10.15 Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

10.16 При проведении очного голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие, возможно присутствия лиц, обладающих правом голосовать на общем собрании членов товарищества, в месте его проведения либо, место его проведения не определяется и возможность присутствия в таком месте не предусматривается. При проведении очного

голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие указанного голосования может осуществляться его видеозапись.

10.17 Видеозапись проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие (в случае ее осуществления), прилагается к протоколу общего собрания членов товарищества на электронном носителе.

10.18 Представитель члена Товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

10.19 Количество голосов одного члена Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества определяется как отношение площади принадлежащего ему земельного участка к сумме площадей земельных участков, принадлежащих всем членам Товарищества. В случае, если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, о чем подать письменное заявление в Правление Товарищества.

10.20 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.21 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 собрание не имело указанного в пункте 10.12 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты 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 по вопросам, поставленным на голосование). По вопросам, указанным в пунктах 10.2.6, 10.2.7, 10.2.8, 10.2.9 Устава, проведение заочного голосования не допускается.

10.22 Голосование с применением электронных или иных технических средств осуществляется в порядке, установленном Уставом Товарищества, при соблюдении следующих условий:

10.22.1 проверка личности участников голосования, которая заключается в необходимости подтверждения факта участия в голосовании лица, сведения о котором содержатся в реестре членов товарищества и которое заявило о своем участии в общем собрании членов товарищества посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в указанном реестре. В случае проведения голосования с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг проверка личности участников голосования осуществляется посредством единой системы идентификации и аутентификации;

10.22.2 направление участниками голосования решений в электронной форме посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов товарищества, либо с использованием сайта товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии), иного сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо информационной системы, указанных в уставе товарищества;

10.22.3 уведомление участника голосования о получении его решения с указанием даты и времени поступления решения лицу, осуществляющему подведение итогов голосования;

10.22.4 обеспечение тайны голосования в случае, указанном в части 5 статьи 16 настоящего Федерального закона.

10.23 Продолжительность заочного голосования по вопросам повестки общего собрания членов товарищества с применением электронных или иных технических средств должна составлять не менее четырех и не более четырнадцати дней (без перерывов) с даты и времени начала проведения такого голосования.

10.24 При проведении голосования в очно-заочной форме заочное голосование с применением электронных или иных технических средств должно быть завершено до дня проведения очного обсуждения вопросов повестки общего собрания членов товарищества.

10.25 Решения общего собрания членов товарищества, принятые с применением электронных или иных технических средств, оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением информации о решении каждого участника голосования по пунктам повестки такого собрания, сведений об участнике голосования (фамилия, имя, отчество, адрес электронной почты, номер телефона (в случае, если

решение было направлено с номера телефона, указанного в реестре членов товарищества), иных сведений, предусмотренных уставом товарищества, а также с указанием даты и времени поступления лицу, осуществляющему подведение итогов такого голосования, решения участника голосования.

10.26 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, без использования электронных или иных технических средств, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

- а) фамилия, имя и отчество участника (последнее – при наличии);
- б) сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета участника (СНИЛС);
- в) серия, номер, дата и кем выдано удостоверение личности;
- г) адрес места жительства участника;
- д) кадастровый (условный) номер и номера земельных участков, находящихся в границах товарищества, правообладателем которых является участник;
- е) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»
- ж) подпись и дата.

10.29 Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, оформляются протоколами. Протокол общего собрания является официальным документом как документ, удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Товарищества и его членов. Протокол общего собрания, если его составление не было организовано в порядке, установленном настоящим уставом, подлежит обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в правление Товарищества не позднее чем через 20 (двадцать) дней после проведения общего собрания.

10.30 В случае проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие, без определения места его проведения и возможности присутствия в таком месте в протоколе общего собрания членов товарищества место проведения такого собрания не указывается.

10.31 Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества Председателем Правления Товарищества не позднее чем через 10 (десять) дней со дня принятия таких решений, путем размещения соответствующих сообщений на информационном стенде, направлением соответствующих сообщений на адреса электронной почты всех членов Товарищества и размещением в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением. Наименование информационного ресурса в сети интернет должно быть доведено до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующих сообщений на информационном стенде и направлением соответствующей информации на адреса электронной почты всех членов Товарищества.

10.32 Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких членов по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по юридическому адресу Товарищества, а также рассылаются всем членам Товарищества на электронные адреса и публикуются в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением. Конкретное место хранения документов товарищества в обязательном порядке указывается на информационном стенде Товарищества и публикуются в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением.

10.33 Решение общего собрания Товарищества, принятое в установленном законом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов, которые не участвовали в голосовании.

10.34 Член Товарищества вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований закона, в положениях Гражданского Кодекса Российской Федерации.

11 ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1 Для руководства деятельностью Товарищества создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

11.2 Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.3 Правление Товарищества в составе 7 (семи) или 25 (двадцати пяти) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 5 (пять) лет. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

11.4 Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления 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. Положение данного пункта не относится к должности Председателя Правления Товарищества, являющегося членом Правления.

11.5 Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества:

- 11.5.1 принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 11.5.2 утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, бухгалтерской (финансовой) отчетности, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 11.5.3 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 действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 11.5.4 принятие решения об условиях, на которых предлагается заключение договоров с лицами, не являющихся членами Товарищества, но осуществляющими пользование общим имуществом Товарищества;
- 11.5.5 по иным вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества;
- 11.5.6 ведет реестр членов Товарищества, делопроизводство;
- 11.5.7 принимает заявления о вступлении или выходе из членов Товарищества;
- 11.5.8 созывает и проводит общее собрание членов Товарищества;

11.5.9 дает одобрение на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, цена которых превышает 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей;

11.5.10 дает одобрение на продажу или передачу во временное пользование имущества, принадлежащего Товариществу;

11.5.11 выполняет иные вытекающие из устава Товарищества права и обязанности;

11.5.12 от имени Товарищества избранный правлением член правления заключает трудовой договор с Председателем Правления Товарищества на период исполнения им своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

11.6 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 20 (двадцати) 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.

11.7 Собрание Правления Товарищества может приводиться очно с возможностью дистанционного присутствия.

11.8 При проведении собрания Правления Товарищества с дистанционным присутствием, с применением электронных или иных технических средств, может осуществляться его аудиозапись или видеозапись. Аудиозапись или видеозапись проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие (в случае ее осуществления), прилагается к протоколу собрания Правления товарищества на электронном носителе.

11.9 Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

11.10 Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 60 (шестьдесят) процентов общего числа членов Правления Товарищества.

11.11 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.

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

11.13 Правление Товарищества обязано:

- 11.13.1 управлять общим имуществом или заключать договоры на управление им;
- 11.13.2 контролировать своевременное внесение членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 11.13.3 составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 11.13.4 обеспечивать соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 11.13.5 созывать и проводить Общее собрание членов Товарищества, а также выполнять иные вытекающие из настоящего Устава обязанности;
- 11.13.6 нанимать работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- 11.13.7 заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 11.13.8 вести реестр членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

11.14 Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

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

11.16 Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Правления 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, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

11.17 Полномочия председателя правления могут быть прекращены досрочно в случае:

- а) нарушения порядка совершения сделок, установленных настоящим уставом,
- б) нарушения настоящего Устава,
- в) при наличии оснований, установленных трудовым законодательством,
- г) по решению 70 (семидесяти) процентов членов Правления Товарищества в письменной форме,
- д) по решению общего собрания членов Товарищества.

11.18 Председатель несет материальную ответственность за имущество и финансовые средства Товарищества, находящиеся в его распоряжении. При заключении с председателем трудового договора, одновременно с ним тем же уполномоченным лицом должен быть заключен договор о полной материальной ответственности перед Товариществом.

11.19 При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации. Договор с управляющей организацией заключается на срок не более 7 (семи) месяцев.

12 РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

12.1 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.

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

12.3 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 12.3.1 проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.
- 12.3.2 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;
- 12.3.3 представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12.3.4 отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12.4 В случае проведения независимого аудита финансовой деятельности, по решению Общего собрания Товарищества или Правления Товарищества, Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества может не избираться три года. Результат аудита

финансовой деятельности не позднее чем через 10 (десять) дней со дня утверждения Председателем Правления должен быть опубликован, путем размещения на информационном стенде, направлением соответствующих сообщений на адреса электронной почты всех членов Товарищества и размещением в сети интернет на информационном ресурсе, если таковой определен Правлением.

12.5 Член ревизионной комиссии (ревизор) по истечении двух лет полномочий не может быть избран повторно в течении трех последующих лет.

13 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1 Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским Кодексом Российской Федерации.

13.2 Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

13.3 Товарищество может быть преобразовано в садовое некоммерческое товарищество.

13.4 Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским Кодексом Российской Федерации.

13.5 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.