

С 305246 А 03.06.

УТВЕРЖДЕН
протоколом № 1
от «29» мая 2019г.
общего собрания членом
собственников земельных
участков, расположенных на
территории коттеджного поселка
«Чистые ключи»

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Чистые ключи»

Город Москва
2019 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников недвижимости «Чистые ключи», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением Собственников жилых домов, расположенных на земельных участках с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» (далее – Собственник(и)), на территории коттеджного поселка «Чистые ключи» (далее – Поселок), созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей совместной собственности или общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2 Товарищество собственников недвижимости «Чистые ключи» создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.3 Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Чистые ключи».**

1.4 Сокращенное наименование Товарищества: **ТСН «Чистые ключи».**

1.5 Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, г. Москва, поселение Первомайское вблизи дер. Милоково, д. на уч. 130.

1.6 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7 Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей Собственников жилых домов, построенных на земельных участках с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства», расположенных по адресу г. Москва, пос. Первомайское, д. Милоково в пределах кадастрового квартала номер 77:18:0180518, в том числе, но не ограничиваясь с адресами: г. Москва, пос. Первомайское, дер. Милоково, улицы: Радужная, Родниковая, Луговая, Лесная, Чистые ключи, Солнечная, Цветочная, 1-й Цветочный переулок, 2-й Цветочный переулок, 3-й Цветочный переулок, 4-й Цветочный переулок, 1-й Солнечный переулок, 2-й Солнечный переулок, 3-й Солнечный переулок (Далее по тексту «Коттеджный поселок»).

1.8 Товарищество не преследует цели извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между ее участниками. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность, если это служит достижению целей, ради которых оно создано, и если это соответствует таким целям.

1.9 Товарищество является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.10 Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.11 Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целью создания Товарищества является:

2.1.1. совместное управление общим имуществом в поселке,

2.1.2. обеспечение владения, пользования, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом,

2.1.3. осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества,

2.1.4. управление комплексом недвижимого имущества в Коттеджном поселке,

2.1.5. обеспечение эксплуатации этого комплекса,

2.1.6. предоставление коммунальных услуг,

2.1.7. осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления коттеджным поселком, либо на совместное использование имущества, находящегося в общей собственности членов Товарищества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. обеспечение в поселке благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, членов Товарищества и членов их семьи;

2.2.2. создание системы организации и деятельности Собственников, обеспечивающей самостоятельное решение ими вопросов местного значения, управления общим имуществом, исходя из интересов всех жителей, проживающих в поселке;

2.2.3. организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса Коттеджного поселка, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

2.2.4. защита и представление общих интересов Собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

2.2.5. обеспечение выполнения всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

2.2.6. обеспечение соблюдения прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

2.2.7. оказание услуг по оформлению прав на объекты недвижимости;

2.2.8. организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта членов Товарищества.

2.2.9. организация охраны территории Коттеджного поселка, имущества Собственников;

2.2.10. содержание и благоустройство территории Коттеджного поселка;

2.2.11. текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций, инженерных сооружений, дорог общего пользования, ограды по периметру Коттеджного поселка и иных объектов общего имущества на территории Коттеджного поселка;

2.2.12. строительство и реконструкция зданий и сооружений;

2.2.13. управление общим имуществом и обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания общего имущества, выполнение работ для Собственников и предоставление им услуг;

2.2.14. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;

2.2.15. осуществление в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке постройки и перестройки общего имущества;

2.2.16. получение в пользование, либо получение или приобретение в общую долевую собственность Собственников, земельных участков, расположенных на территории Коттеджного поселка, для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

2.2.17. осуществление в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников застройки общих земельных участков;

2.2.18. предоставление, при наличии технических условий, коммунальных услуг Собственникам;

2.2.19. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников общим имуществом в поселке или препятствующих этому;

2.2.20. заключение сделок и совершение иных отвечающих целям Товарищества действий;

2.2.21. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Коттеджном

поселке

2.2.22. представление интересов Собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

2.2.23. консультирование Собственников по вопросам деятельности Товарищества;

2.2.24. передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, территории Коттеджного поселка;

2.2.25. создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;

2.2.26. ведение реестра Собственников и членов Товарищества;

2.2.27. организация и проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;

2.2.28. организация и проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и членов Товарищества;

2.2.29. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Коттеджном поселке.

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

2.4. 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.

2.5. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления поселком и иные договоры, обеспечивающие управление поселком, в том числе на содержание и ремонт общего имущества;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию коммунальных сетей, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

3.1.3. в случае стороннего управления утверждать предлагаемую смету и тарифы на обслуживание;

3.1.4. определять перечень и максимальные размеры обязательных платежей.

3.1.5. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов, для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

3.1.6. выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

3.1.7. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.8. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.9. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, 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 земельные участки, расположенные на территории Коттеджного поселка, для осуществления строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 3.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников застройку общих земельных участков;
- 3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения Собственниками 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 обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

3.5.1. обеспечивать выполнение требований законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

3.5.2. осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном, ч.4 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации и иным действующим законодательством Российской Федерации,

3.5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

3.5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Коттеджном посёлке;

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

3.5.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов ТСН при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.5.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками общим имуществом в Коттеджном посёлке;

3.5.8. представлять законные интересы Собственников, связанные с управлением общим имуществом в поселке, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.5.9. вести реестры Собственников, членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию реестра членов Товарищества в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.5.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО; ВЗНОСЫ

4.1. Членство в Товариществе возникает у Собственника жилого дома, построенного на земельном участке, с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие жилые дома, построенные на земельных участках с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на указанные жилые дома.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества, на жилой дом в Коттеджном поселке.

4.4. 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 в Коттеджном поселке.

4.5. Член Товарищества обязан:

4.5.1. соблюдать действующее законодательство, требования настоящего Устава, внутренние документы Товарищества;

4.5.2. нести расходы по деятельности Товарищества, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию и ремонту сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства, которые предназначены для обслуживания жилых домов и иного недвижимого имущества, расположенного в границах Коттеджного поселка.

4.5.3. предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.5.4. в случае действия через доверенное лицо, член Товарищества представляет так же нотариальную копию доверенности.

4.6. Члены Товарищества вправе:

4.6.1. получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленном действующим законодательством;

4.6.2. обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

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

4.6.4. знакомиться со следующими документами: Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества; бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества; документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества; документы, 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 собственников по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования; техническую документацию на инженерные коммуникации и иные связанные с управлением поселком документы.

4.7. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы, в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества, а так же целевые взносы и взносы в резервные фонды Товарищества в сроки и в размерах, определяемых Общим

собранием Товарищества.

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

4.9. 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. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, обеспечивающее нормальную жизнедеятельность Коттеджного поселка и/или являющееся элементами инфраструктуры Коттеджного поселка, расположенное внутри или за пределами Коттеджного поселка.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

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

5.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Коттеджном поселке, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.2.4. прочих поступлений.

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

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии со Сметой расходов и доходов Товарищества, утвержденной Общим собранием Товарищества, а так же в соответствии с иными решениями, принятыми Общим собранием Товарищества.

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

5.6. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

5.6.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Коттеджном поселке;

5.6.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Коттеджном поселке;

5.6.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в Коттеджном поселке.

5.7. 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. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Общего собрания членов Товарищества могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.8. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Коттеджном поселке, на содержание и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения указанных в настоящей статье платежей и взносов, а так же их размер утверждается Общим собранием членов Товарищества.

5.9. Собственники жилых домов, земельных участков и иного недвижимого

имущества, не являющиеся членами Товарищества, вносят платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Коттеджном поселке, оплатой коммунальных услуг, а также связанные с оплатой расходов за содержание и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом или договорами, заключенными с Управляющими компаниями, осуществляющими деятельность по содержанию и ремонту сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка, уполномоченными собственниками сетей инженерно-технического обеспечения и элементов инфраструктуры. Типовая форма договора утверждается Общим собранием членов Товарищества. Порядок внесения указанных в настоящей статье платежей, а так же их размер утверждается Общим собранием членов Товарищества.

5.10. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия), определяется пропорционально площади земельного участка принадлежащего собственнику на территории Коттеджного посёлка и определяет для каждого члена Товарищества, и не являющихся членами Товарищества собственников земельных участков, их долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, связанных с содержанием и ремонтом сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка.

5.11. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему жилого дома, земельного участка, домовладений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества и на содержание и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка.

5.12. Не подлежат отчуждению и передаче в собственность отдельных собственников ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри домовладений и обслуживающее более одного домовладения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания коттеджного посёлка, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других Собственников.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, с учётом общих правил и ограничений, утверждённых Общим собранием членов Товарищества и Правлением владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом на территории Коттеджного посёлка.

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

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

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

6.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг.

6.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

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

6.2. Права члена Товарищества у собственников жилых домов возникают с момента вступления в члены Товарищества.

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества Собственников земельных участков с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке:

6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества Собственники земельных участков с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества Собственники земельных участков с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества Собственники земельных участков с целевым назначением «для индивидуального жилищного строительства» в Коттеджном поселке имеют право знакомиться со следующими документами:

6.3.3.1. Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

6.3.3.2. реестром членов Товарищества;

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

6.3.3.4. заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

6.3.3.5. документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6.3.3.6. протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

6.3.3.7. 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 в Коттеджном поселке по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания Собственников в Коттеджном поселке в форме заочного голосования;

6.3.3.8. технической документацией на Коттеджный поселок и иными, связанными с управлением данным Коттеджным поселком документами;

6.3.3.9. иными, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

7.1.1. содержать находящиеся в его собственности земельный участок и домовладение в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт и обслуживание за свой счет;

7.1.2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

- 7.1.3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 7.1.4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- 7.1.5. нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
- 7.1.6. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания принадлежащего ему имущества, Коттеджного поселка и придомовой территории;
- 7.1.7. 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, регулярные платежи, взносы, сборы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.
- 7.1.8. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 7.1.9. обеспечивать доступ третьим лицам на земельный участок, к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 7.1.10. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, в том числе домашними животными, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.
- 7.2. Собственники недвижимого имущества не являющиеся членами Товарищества в Коттеджном поселке обязаны:
- 7.2.1. содержать находящиеся в его собственности земельный участок и домовладение в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт и обслуживание за свой счет;
- 7.2.2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- 7.2.3. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- 7.2.4. нести ответственность за нарушение по внесению установленных платежей и взносов;
- 7.2.5. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания принадлежащего ему имущества, Коттеджного поселка и придомовой территории;
- 7.2.6. своевременно производить оплату коммунальных услуг, оплату расходов по содержанию и ремонту сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры и благоустройства Коттеджного поселка, вносить целевые взносы, регулярные платежи, взносы, сборы и специальные сборы в размере и в сроки, установленные Общим собранием членов Товарищества.
- 7.2.7. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 7.2.8. обеспечивать доступ третьим лицам на земельный участок, к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 7.2.9. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, в том числе домашними животными, а также любыми другими лицами,

занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

7.3. 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.

7.4. Собственник имущества не являющийся членом Товарищества в Коттеджном поселке (или его представитель), 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.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Высшим органом управления Товарищества является **Общее собрание членов Товарищества**, которое созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К Исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

8.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества и/или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

8.2.3. избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в Коттеджном поселке) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Коттеджном поселке, отчета о выполнении такого плана;

8.2.9. принятие решения о передаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в поселке;

8.2.10. принятие решения об отчуждении, передаче в пользование или в залог имущества Товарищества;

8.2.11. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2.12. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

8.2.13. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

8.2.15. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Коттеджном поселке, положения об оплате

их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

8.2.16. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества, в случае их установления;

8.2.17. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

8.3. Уставом Товарищества к Исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 8.2 настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

8.5. Ежегодное (очередное) общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе правления Товарищества.

8.6. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано Правлением товарищества, Председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором), а так же по инициативе не менее 5 % из числа членов Товарищества.

8.7. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, либо вручается каждому члену Товарищества под расписку. Уведомление о проведении общего собрания считается полученным членом Товарищества также в случае направления данного уведомления по адресу электронной почты или SMS сообщения по телефону, указанных в реестре членов Товарищества.

8.8. Товарищество не несёт ответственности за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по адресу указанному в Реестре членов Товарищества и не предоставившего актуальных контактных данных.

8.9. Уведомление направляется не позднее, чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения Общего собрания.

8.10. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения собрания, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место и адрес, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дополнительно должны быть указаны дата окончания приема решений по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

8.11. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня (п.2 ст.146 ЖК РФ).

8.12. 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.

8.13. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.2.2, 8.2.6., 8.2.7. 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.

8.14. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества, либо Председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на собрании членов Товарищества, либо их представителей.

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

8.16. 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 удостоверена нотариально, если иное не установлено законом.

8.17. Каждый член Товарищества при голосовании обладает одним голосом.

8.18. В случае если жилой дом принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, либо их голос пропорционален их доле в собственности на жилой дом.

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

8.20. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, отраженных в соответствующих бюллетенях для голосования, разосланных всем членам Товарищества вместе с уведомлением о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

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

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

8.21.1 сведения о лице, участвующем в голосовании;

8.21.2 сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на земельный участок;

8.21.3 дата принятия в члены Товарищества,

8.21.4 решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

8.23. Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества Председателем Правления Товарищества путем размещения соответствующих сообщений об этом на информационных стендах и на сайте в сети интернет не позднее чем через 15 дней со дня принятия таких решений. Кроме того, решения общего собрания членов Товарищества могут быть размещены в сети Интернет на информационном ресурсе, определенном Правлением. Наименование информационного ресурса должно быть доведено до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах.

8.24. Протоколы общих собраний членов Товарищества, доверенности представителей, решения членов Товарищества, бюллетени для голосования, по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по месту нахождения Товарищества.

8.25. 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.

8.26. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований закона, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, если таким решением нарушены его

права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании, может быть подано в суд течение 6 месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ 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 5 (Пять) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года.

9.4. Передовверие членом Правления своих полномочий иному лицу **не допускается.**

9.5. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления Коттеджным поселком, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

9.6. 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.

9.7. Председатель Правления Товарищества, не реже одного раза в месяц по графику, созывает заседания Правления Товарищества. В случае неисполнения данной обязанности Председателем созвать Правление имеет право любой из членов Правления.

9.8. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

9.9. Правление Товарищества на своем первом заседании после избрания устанавливает области деятельности, за которыми закрепляются конкретные ответственные за данную область члены Правления.

9.10. 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.

9.11. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично или сообщаться иным доступным и подтвержденным способом связи не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

9.12. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.13. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

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

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

9.16. В обязанности Правления Товарищества входит:

9.16.1. обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава

Товарищества;

9.16.2. представление на утверждение Общего собрания членом товарищества предложений по определению приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования общего имущества;

9.16.3. созыв и проведение Общего собрания членом Товарищества;

9.16.4. вынесение на Общее собрание предложений о порядке проведения заочного собрания с использованием информационных систем;

9.16.5. контроль за своевременным внесением членами Товарищества и Собственниками, не являющимися членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

9.16.6. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членом Товарищества для утверждения;

9.16.7. управление Коттеджным поселком или заключение договоров на управление им на основании решений, принятых Общим собранием членом Товарищества;

9.16.8. наем работников для обслуживания Коттеджного поселка и увольнение их в соответствии с решениями Общего собрания Членом Товарищества, утвердившего Смету расходов Товарищества;

9.16.9. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Коттеджном поселке в соответствии с решениями Общего собрания Членом Товарищества;

9.16.10. ведение реестра членом Товарищества,

9.16.11. ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9.16.12. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.17. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества вправе передать свои функции или их часть этой управляющей организации.

9.18. Полномочия членом Правления Товарищества прекращаются досрочно в следующих случаях:

- прекращения членства в Товариществе (независимо от причины);

- добровольного сложения полномочий члена Правления (независимо от причины) по заявлению, направленному Председателю Правления;

- неучастия в 5 (Пяти) подряд заседаниях Правления без уважительных причин.

Факт досрочного прекращения полномочий членом Правления фиксируется в протоколе заседания Правления, который должен быть подписан простым большинством членом Правления без учета членом Правления, полномочия которых прекращаются досрочно.

В случае когда число действующих членом Правления станет меньше половины от количества членом Правления определенного настоящим Уставом, Председатель Правления или любой из членом Правления обязан инициировать созыв внеочередного общего собрания Товарищества в целях принятия решения об изменении количественного состава членом Правления и/или об избрании нового состава Правления.

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

9.20. Председатель Правления Товарищества избирается на первом заседании Правления Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок.

9.21. Председатель Правления Товарищества может быть избран Общим собранием членом Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 2 (два) года, если данный вопрос включён в повестку Общего собрания членом Товарищества при его созыве.

9.22. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, в соответствии с утвержденной Общим собранием членом Товарищества сметой доходов и расходов Товарищества, а так же в соответствии с действующим законодательством РФ, Уставом

Товарищества и соответствующими решениями Общего собрания членов Товарищества по одобрению сделок. Председатель Правления разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Коттеджном поселке, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

9.23. Все сделки, не предусмотренные сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденной общим собранием членов Товарищества, Председатель правления, совершает только после предварительного одобрения Общего собрания членов Товарищества, за исключением случаев, когда совершение сделки вызвано срочной необходимостью для устранения непосредственной угрозы здоровью, жизни людей или имуществу. В этом случае сделка должна быть одобрена Общим собранием членов Товарищества не позднее трех месяцев после ее совершения.

9.24. Полномочия председателя правления могут быть прекращены досрочно в случае:

9.24.1. однократного нарушения порядка совершения сделок, установленных настоящим уставом,

9.24.2. неоднократного (два раза и более) нарушения настоящего устава,

9.24.3. при наличии оснований, установленных трудовым законодательством.

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:

10.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

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

10.3.3. 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;

10.3.4. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

11.2. Решение о разделении Товарищества может быть принято на Общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества.

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 расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

Межрайонная ИФНС России № 46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
В Единый государственный реестр юридических
лиц внесена запись

06 ИЮН 2019 20 года
ОГРН 1197746367213

ГРН

Экземпляр документа хранится в регистрирующем
органе



до 06.06.2019 года
ст. СПЕЦИАЛИСТ 2 РАЗРЯДА

О.А. Лобова
подпись



Скреплено подписью
Иванова И.В.
Л.