

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1225800004704 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 22.06.2022 за
ГРН 1225800004704



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 09B39800FAADB7844D310390FBB3DB84
Владелец: Селиванова Тамара Владимировна
ИФНС России по Октябрьскому району г.Пензы
Действителен: с 10.12.2021 по 10.03.2023

УТВЕРЖДЕН

протоколом общего собрания от

«21» февраля 2022г. № 1

f756688a



f756 688a e615 4688 a357 94fe a0bb e480

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости
«Лесное озеро»

Пензенская область
Бессоновский район
2022 год

ДОКУМЕНТ СООТВЕТСТВУЕТ
СОДЕРЖАНИЮ
ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Лесное озеро» (далее - Товарищество) является добровольным объединением собственников земельных участков и расположенных на них жилых домов, расположенных по адресу: Пензенская область, Бессоновский район, кадастровый квартал 58:05:0701901.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса, Жилищного кодекса Российской Федерации и других законодательных и иных нормативных актов для достижения целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.3. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Лесное озеро»

1.4. Краткое официальное наименование Товарищества: ТСН «Лесное озеро».

1.5. Место нахождения Товарищества: Пензенская область, Бессоновский район

1.6. Юридический адрес Товарищества: Пензенская область, г. Пенза.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

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

1.11. Товарищество представляет законные интересы собственников недвижимости в договорных отношениях с организациями, в отношении с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество - добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков и расположенных на них жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), находящимися в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Территория Товарищества -- земельные участки и расположенные на них постройки, объединенные имуществом общего пользования, которое обслуживается Товариществом. Территория Товарищества, на момент его создания обозначена в Приложении № 1 к Уставу.

Собственник	– физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок, жилой дом, помещение или его часть.
Член товарищества	– собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество
Общее имущество (для целей устава)	– имущество общего пользования, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам и жилым домам при условии содержания такого имущества за счет всех собственников. К общему имуществу, в частности, могут относиться: 1) въездная группа; 2) прогулочная зона вокруг озер; 3) зоны отдыха; 4) детские площадки; 5) спортивные площадки; 6) ограждение территории по периметру; 7) линейные объекты: асфальтированные дороги внутри поселка, тротуары, сеть водоснабжения и канализация; 8) озеленение и благоустройство мест общего пользования; 9) иные здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости, включая сооружения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
Услуги по содержанию общего имущества	– услуги по осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; организации пропускного режима; охране мест общего пользования; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на Территории Товарищества;
Текущий ремонт	– ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, расположенных на Территории Товарищества;
Членские и/иные взносы	– компенсация (возмещение) расходов, связанных с оплатой расходов на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих

собраний членов Товарищества и взимаемые в соответствии с принимаемой сметой доходов и расходов Товарищества.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам недвижимости услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, с последующим направлением полученных от такой деятельности доходов для оплаты расходов Товарищества или в специальные целевые фонды, расходные на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества или, в предусмотренных настоящим Уставом случаях, Правлением Товарищества. Полученные доходы не подлежат распределению между членами Правления или членами Товарищества.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в общей собственности собственников имущества Товарищества (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.

3.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

3.3.1. обеспечение совместного использования общего имущества;

3.3.2. содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества

3.3.3. обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания инфраструктуры поселка, благоустройство территории Товарищества;

3.3.4. финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации общего имущества,

3.3.5. развитие 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 поселка;

3.3.6. 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;

3.3.7. 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 поселке (как личным, так и общим) или препятствующих этому;

3.3.8. обеспечение соблюдения прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой поселка, в чьей бы собственности она ни находилась;

- 3.3.9. управление общим имуществом;
- 3.3.10. обеспечение выполнения всеми членами Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества в соответствии с их долями и праве общей собственности на данное имущество;
- 3.3.11. выполнение работ для членов Товарищества и предоставление им услуг;
- 3.3.12. предоставление в соответствии с действующим законодательством в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;
- 3.3.13. осуществление в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке постройки и реконструкции общего имущества/ его части;
- 3.3.14. заключение сделок и совершение иных отвечающих целям Товарищества действий;
- 3.3.15. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных уставом и действующим законодательством;
- 3.3.16. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 3.3.17. ведение реестра собственников и владельцев недвижимости в поселке, ведение реестра членов Товарищества.
- 3.3.18. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.
- 3.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Территории Товарищества
- 4.2. Средства Товарищества состоят из:
 - 4.2.1. обязательных платежей собственников не членов Товарищества и членских взносов членов Товарищества;
 - 4.2.2. целевых взносов собственников;
 - 4.2.3. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - 4.2.4. прочих поступлений.
- 4.3. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 4.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные целевые фонды, расходующиеся на предусмотренные настоящим Уставом цели.
- 4.5. Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества только в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов на год. Любые тарифы утверждаются на общих собраниях членов Товарищества или на общих собраниях собственников земельных участков.

4.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренный сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов Товарищества или направляется в специальные целевые фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества

4.7. Все собственники осуществляют обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт имущества Товарищества, а также с оплатой ресурсов и услуг, предоставляемых снабжающими организациями, в порядке и сроки, утвержденные Правлением Товарищества. Специальные целевые взносы уплачиваются всеми собственниками в размере, порядке и сроки, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества

4.8. Собственники земельных участков и жилых домов, не являющиеся членами Товарищества, несут бремя содержания имущества и вносят на счет Товарищества аналогичную плату, установленную для членов Товарищества, независимо от вступления в Товарищество/ Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

4.9. Неиспользование собственником принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо полный или частичный отказ от пользования имуществом Товарищества либо имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт такого имущества.

4.10. В случае несвоевременной оплаты с собственника недвижимости взимается неустойка в размере, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.11. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории товарищества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории товарищества, к таким земельным участкам.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество вправе:

5.1.1. 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;

5.1.2. 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;

5.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена Товарищества, а также для каждого лица, не являющегося членом Товарищества, по осуществляющемуся пользованию общим имуществом - размер платы по договору об использовании и содержании такого имущества.

5.1.4. выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

5.1.5. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

5.1.6. в интересах Товарищества продавать, передавать по временное пользование, обременять имущество, принадлежащее Товариществу, или совершать с этим имуществом иные действия, предусмотренные ГК РФ.

5.1.7. 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.

5.2. В случае неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, по осуществляющими пользование общим имуществом, своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.3. Товариществу может потребоваться в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, по осуществляющими пользование общим имуществом, обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5.4. Товарищество обязано:

5.4.1. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка пользования, владения, и распоряжения инфраструктурой поселка;

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

5.4.3. представлять законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением инфраструктурой поселка, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.4.4. обеспечивать выполнение требований законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

5.4.5. осуществлять управление общим имуществом в порядке, установленном действующим законодательством,

5.4.6. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, инфраструктуры поселка;

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

5.4.8. вести реестр членов Товарищества.

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

6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО.

6.1. Лица, которые в установленном законом порядке приобрели право собственности, в том числе право общей долевой или совместной собственности на объект недвижимого имущества на территории Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на соответствующий объект недвижимости.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственника объекта недвижимого имущества на основании заявления о вступлении в Товарищество.

6.3. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

6.3.1. выхода члена Товарищества из Товарищества на основании его заявления;

6.3.2. прекращения права собственности члена Товарищества на объект недвижимого имущества на территории Товарищества в случае отсутствия у указанного собственника иных объектов недвижимого имущества на территории Товарищества;

6.3.3. реорганизации или ликвидации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина – члена Товарищества;

6.3.4. исключения члена Товарищества из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества;

6.3.5. ликвидации Товарищества в установленном законом порядке. Прекращение членства в Товариществе при сохранении права собственности на земельный участок в границах Товарищества не прекращает обязательств выбывшего члена Товарищества по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по специальным целевым взносам.

6.4. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение имущества, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, предоставить приобретателю следующие документы:

6.4.1. копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

6.4.2. данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

6.4.3. сведения о страховании общего имущества;

6.4.4. данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

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

6.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (включая адрес места жительства, паспортные данные и используемые для связи с членом Товарищества почтовый адрес, адрес электронной почты и телефонный номер), а также сведения о принадлежащих им объектах недвижимого имущества, в том числе о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в случае возникновения такового.

6.4. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, Уставом, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями

достижению целей Товарищества, может быть исключен из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости, которые обслуживаются Товариществом и обязаны оплачивать предоставляемые услуги, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.5. Член Товарищества и не являющийся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества. Члены Товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право ознакомиться со следующими документами:

7.5.1. устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

7.5.2. реестр членов Товарищества;

7.5.3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, Сметы доходов и расходов товарищества на год, Отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

7.5.4. заключения ревизора Товарищества;

7.5.5. документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

7.5.6. протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7.5.7. 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 недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

7.5.8. техническая документация на объекты общего имущества;

7.5.9. договоры, сметы, акты выполненных работ и оказанных услуг, а также первичные бухгалтерские и финансовые документы, связанные со сделками, заключенными Правлением от имени Товарищества;

7.5.10. иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.6. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости обязаны:

- 7.6.1. выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;
- 7.6.2. не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом, правила использования и содержания общего имущества;
- 7.6.3. нести бремя содержания принадлежащей им собственности и общего имущества;
- 7.6.4. вносить обязательные платежи или членские и/или иные взносы;
- 7.6.5. нести ответственность за своевременность и полноту оплаты эксплуатационных услуг наемателями и арендаторами, принадлежащих им недвижимостям;
- 7.6.6. не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
- 7.6.7. нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия;
- 7.6.8. соблюдать технические, противопожарные и санитарно-эпидемиологические правила содержания строений;
- 7.6.9. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и правовыми актами, и Уставом Товарищества.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 8.3. Органами управления Товарищества являются:
 - 8.3.1. Общее собрание членов Товарищества как высший орган управления;
 - 8.3.2. Правление Товарищества как постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;
 - 8.3.3. Председатель Правления как единоличный исполнительный орган

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.3. Общее собрание членов товарищества может проводиться путем совместного присутствия членов товарищества.
- 9.4. Если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества 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 или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 9.4.1. Общее собрание членов товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества.
- 9.4.2. Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

9.5. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества может осуществляться:

9.5.1. в электронной форме посредством направления соответствующего информационного сообщения по адресу электронной почты с адреса электронной почты Товарищества: tcnlo@mail.ru

9.5.2. путем направления заказного письма с уведомлением о вручении;

9.5.3. парочно, под роспись в реестре получения уведомлений;

9.5.4. размещаться на информационных стендах в границах Товарищества;

9.5.5. размещаться на официальном сайте Товарищества: <https://lo.zemlipnz.ru/>;

Данные способы уведомления равнозначны по своей юридической силе, и такие уведомления являются надлежащими.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее чем за десять календарных дней до даты его проведения.

9.6. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

9.6.1. сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

9.6.2. форма проведения данного собрания (очно, заочное или очно-заочное голосование);

9.6.3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

9.6.4. повестка дня собрания;

9.6.5. порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться

9.6.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.7. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

9.8. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления. Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

9.9. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

9.9.1. внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение новой редакции устава товарищества;

9.9.2. решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;

9.9.3. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

9.9.4. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

9.9.5. введение ограничений на использование общего имущества;

9.9.6. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

9.9.7. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, в том числе утверждение смет доходов и расходов товарищества, отчетов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9.9.8. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества;

9.9.9. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего ремонта) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

9.9.10. рассмотрение жалоб на действия/бездействия членов правления, председателя правления и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

9.9.11. принятие и изменение, по представлению председателя правления, правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Уставом, действующим законодательством и решением Общего собрания членов товарищества;

9.9.12. определение размера вознаграждения членам правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

9.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

9.11. 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. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «9.6.1», «9.6.2», «9.6.3», «9.6.4», «9.6.7», «9.6.8», «19.6.14» ст. 9.6 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

9.12. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, только в случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума.

9.13. Решения о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества на Территории Товарищества принимаются не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников недвижимого имущества на Территории Товарищества.

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

9.15. В решении числа товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

9.15.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

9.15.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на объект недвижимости;

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

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

10.4. Председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем.

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

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

10.7. Член Правления обязан лично осуществлять свои полномочия, передоверие членом Правления своих полномочий третьему лицу не допускается.

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. Председатель Правления Товарищества по мере необходимости созывает заседания Правления Товарищества.

10.11. Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Правлением Товарищества.

10.12. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50% (пятьдесят процентов) общего числа избранных членов Правления Товарищества. Заседания Правления Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. Каждый член Правления Товарищества имеет на его заседании один голос. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Если голоса разделились поровну, то голос Председателя Правления является решающим. Если в Правление избрано или осталось только два члена ТСН, то решения Правления должны приниматься единогласно. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

10.13. В обязанности Правления Товарищества входят:

10.13.1. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских и/или иных взносов, сборов;

- 10.13.2. составление смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 10.13.3. заключение договоров по содержанию, текущему ремонту общего имущества, предоставление прочих услуг; наем и увольнение работников;
- 10.13.4. прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него, ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Утверждение в должности Главного бухгалтера Товарищества;
- 10.13.5. созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества;
- 10.13.6. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 10.13.7. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 10.13.8. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на общее имущество, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 10.13.9. выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 10.13.10. рассмотрение заявлений и жалоб собственников недвижимости;
- 10.13.11. разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества Производственной программы (перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества; перечень дополнительных работ; расчета стоимости данных работ), отчета об исполнении Производственной программы, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 10.13.12. расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников недвижимости, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 10.13.13. контроль за исполнением договорных обязательств;
- 10.13.14. организация приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 10.13.15. осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 10.13.16. передача технической, бухгалтерской и иной документации Товарищества, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления технической, бухгалтерская и иная документация передается ликвидационной комиссии или избранной Управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику недвижимости;
- 10.13.17. избрание Председателя Правления сроком на два года и освобождение его от должности;
- 10.13.18. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.3. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения в рамках своих полномочий всем

должностным лицам и наемным сотрудникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.4. 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 Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, выдает доверенности, осуществляет прием и увольнение работников Товарищества, издает приказы, выдает премии сотрудникам в соответствии с утвержденной сметой.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

12.3. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию (ревизора). Ревизионная комиссия (ревизор) избирается в составе от одного до трех человек на Общем собрании членов Товарищества на два года.

12.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

12.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества. Решение о проведении внеплановой проверки финансово-хозяйственной деятельности вправе принимать Общее собрание членов Товарищества;

12.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12.4.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества Заключение о Смете доходов и расходов на соответствующий год, об Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов, и размерах обязательных платежей и членских и/или иных взносов, сборах;

12.4.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

12.4.5. Проверяет правильность ведения бухгалтерского учета;

12.4.6. Проверяет правильность целевого использования средств Товарищества;

12.4.7. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;

12.4.8. Участвует в конкурсных процедурах в качестве наблюдателя, а также оформляет и доводит до сведения собственников и членов товарищества результаты конкурсных процедур с оценкой обоснования принятых решений.

12.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) (ревизор) вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы.

12.6. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии, может быть приглашен сторонний аудитор или ревизор.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.3. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости может быть осуществлена в форме разделения или выделения при условии соблюдения части 1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ.

13.4. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с действующим на момент ликвидации законодательством.

Приложение № 1
к Уставу товарищества собственников
недвижимости «Лесное озеро»,
утвержденному протоколом общего
собрания от 21.08.2022 № 1

