

УТВЕРЖДЕН

Протоколом общего собрания членов
Садового товарищества "ПАРУС"
(Протокол № 1 от "12" декабря 2014 г.)

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости
"ПАРУС"
(Новая редакция)

г. Феодосия, пгт Приморский
2014г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости "ПАРУС", именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением граждан - собственников недвижимых вещей (недвижимости или нескольких многоквартирных домов, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданным ими для совместного использования имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

Товарищество собственников недвижимости "ПАРУС" является правопреемником Садового товарищества "ПАРУС" созданного в соответствии с законодательством Украины.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:
Товарищество собственников недвижимости "ПАРУС";
ТСН "ПАРУС".

Место нахождения Товарищества: 298176, Республика Крым, город Феодосия, пгт Приморский, улица Победы, дом 2, помещение 4-н.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников, пользователей садоводческих земельных участков.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

1.7. Товарищество организовано в пределах плана землепользования, предоставленного Товариществу решением Приморского поселкового совета народных депутатов, 30 сессией 21 созыва, 14.04.1994 года, площадью 127,39 гектаров, для ведения садоводства.

1.8. Землепользование состоит из земель общего пользования Товарищества и земельных наделов, находящихся в собственности, пользовании членов Товарищества.

К землям общего пользования относятся земельные участки, занятые охранными зонами, дорогами, проездами, водоводами, сооружениями и другими объектами общего назначения.

1.9. Строительство, оборудование и эксплуатация сооружений общего пользования Товарищества осуществляется за счет собственных средств членов Товарищества, а также за счет иных поступлений от физических и юридических лиц.

1.10. Распределение земельных участков (наделов) выбывших и исключенных членов Товарищества (до передачи земельных участков установленным порядком в частную собственность) производится в порядке очереди, согласно списков, составленных на основании поданных заявлений в правление Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества (вещей), в силу закона находящегося в их

общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
 - 2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
 - 3) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
 - 4) обеспечение соблюдения членами Товарищества требований о целевом использовании их участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), правил внутреннего распорядка Товарищества;
 - 5) оформление прав на объекты недвижимости;
 - 6) организация охраны общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников, пользователей земельных участков;
 - 7) содержание и благоустройство прилегающей территории;
 - 8) текущий или капитальный ремонт общего имущества;
 - 9) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
 - 10) представление интересов собственников, пользователей земельных участков в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
 - 11) консультирование собственников, пользователей земельных участков по вопросам деятельности Товарищества;
 - 11) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
 - 12) ведение реестра собственников, членов Товарищества,
- а также иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

На основании решения Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания (собрания Уполномоченных).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных действующим законодательством РФ, настоящим Уставом и другими внутренними актами Товарищества;
- 2) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;
- 3) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

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

5) выполнять работы и оказывать услуги собственникам, пользователям земельных участков;

6) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

9) получать земельные участки для развития Товарищества;

10) заключать с подрядными организациями и частными лицами договора на строительство и ремонт объектов общего пользования;

11) Товарищество вправе заключать договора на пользование объектами инфраструктуры, другим общим имуществом и оказываемыми им услугами, с не членом Товарищества в индивидуальном порядке. Договор заключается в письменной форме, условия договора определяются Общим собранием (Собранием Уполномоченных) Товарищества;

12) определять санкции, пени, штрафы;

13) в случае неуплаты членами Товарищества всех предусмотренных Уставом и решениями Общего собрания (Собрания Уполномоченных) взносов и платежей, отказа от выполнения решений Правления и Общего собрания (Собрания Уполномоченных) лишать таких членов Товарищества права пользования объектами инфраструктуры и другим общим имуществом, а также оказываемыми Товариществом услугами;

14) в случае невыполнения условий договора со стороны не члена Товарищества на основании решения Правления, либо Общего собрания (Собрания Уполномоченных) лишать такого собственника земельного участка права пользования объектами инфраструктуры и другим общим имуществом, а также оказываемыми Товариществом услугами;

15) проводить санитарный уход за участком межсекторной дороги;

16) осуществлять иные не противоречащие действующему законодательству правомочия.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников, пользователей земельных участков, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников, пользователей земельные участки;

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

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

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

3.3. В случае неисполнения собственниками, пользователями земельных участков 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, пользователями земельных участков обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

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

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

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

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

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

9) вести реестр членов Товарищества.

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

4.1. Членство в Товариществе возникает на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие земельный участок в границах Товарищества собственников недвижимости "ПАРУС", вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на земельный участок.

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 земельный участок.

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.

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

4.6. При вступлении в Товарищество лицо, вступающее в Товарищество в течение 5 (пяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный, целевой взносы. Размер вступительного, целевого взносов определяется решением Общего собрания (собранием Уполномоченных).

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

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

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества собственников недвижимости "ПАРУС" может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Товарищества.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

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

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

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

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

5.6. На основании решения Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

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

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

5.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащего ему либо находящегося в его пользовании земельного участка либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения такого члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

6.1.3. Вносить письменные предложения в Правление 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. Пользоваться объектами инфраструктуры, другим общим имуществом, при условии внесения соответствующих взносов на его создание и содержание.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату услуг, если такое решение принято Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества.

6.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

6.1.8. Возводить на земельном участке жилой садовый дом и хозяйственные постройки (по проектам, согласованным с архитектором).

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

6.2. Права члена Товарищества у собственников, пользователей земельных участков возникают с момента вступления в члены Товарищества.

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников земельных участков:

6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники земельных участков 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.

6.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники земельных участков 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 имеют право ознакомиться с Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества и иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов (собранием Уполномоченных) Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящийся в его собственности и/или пользовании земельный участок в надлежащем состоянии и осуществлять его обработку за свой счет;

- содержать в исправном состоянии межсекторный поливной водовод (металлические трубы поднятыми на подставки и окрашенными, пластмассовые заглубленными в землю);

- не нарушать права Товарищества и не предпринимать действий, наносящих ущерб его репутации, соблюдать правила внутреннего распорядка;

- в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

- оказывать Товариществу содействие в осуществлении им своей деятельности;

- использовать земельный участок по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников и пользователей земельных участков по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов и других взносов и платежей;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания земельных участков в Товариществе, и прилегающей территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов и платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить в сроки установленные Общим собранием (собранием Уполномоченных);
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием (собранием Уполномоченных) Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или пользователей земельных участков либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества.

7.3. За нарушение правил внутреннего распорядка к членам Товарищества могут применяться взыскания или накладываться штрафы. Размер суммы штрафов устанавливается Общим собранием (собранием Уполномоченных) или Правлением Товарищества при делегировании ему таких полномочий Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества.

7.4. За несвоевременную уплату, в установленный срок, членских и других взносов и платежей, члены Товарищества уплачивают пени в размере, определяемом Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества.

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

8. ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА НЕ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Собственники земельных участков, не вступившие в Товарищество или вышедшие из Товарищества, не являются членами Товарищества.

8.2. Право собственника земельного участка на ведение садоводства, не являясь членом Товарищества, не может быть ограничено решением Правления или какими-либо внутренними документами Товарищества.

8.3. Собственники земельных участков не члены Товарищества, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим общим имуществом Товарищества за плату, путём заключения соответствующих договоров с Товариществом в соответствии с Уставом.

8.3.1. Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим общим имуществом Товарищества для не членов Товарищества, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества, не может быть меньше размера платы за пользование указанным имуществом для членов Товарищества.

8.3.2. В случае невнесения установленных договорами платежей за пользование объектами инфраструктуры и другим общим имуществом Товарищества не члены Товарищества на основании решения Правления Товарищества лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим общим имуществом. Невнесённые платежи взыскиваются в судебном порядке.

8.3.3. Не члены Товарищества, могут обжаловать в суд решения Правления или Общего собрания (собрания Уполномоченных) членов Товарищества об отказе в заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим общим имуществом Товарищества.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается Правлением не реже, чем один раз в год.

Товарищество вправе проводить Общее собрание его членов в форме собрания Уполномоченных.

Порядок избрания Уполномоченных, число членов Товарищества от которого избирается Уполномоченный, определяет Правление Товарищества. Уполномоченные избираются членами Товарищества на собраниях по улицам, группам улиц или территориальным участкам Товарищества. Оформление доверенности уполномоченных производится на основании протоколов собраний по выборам Уполномоченных. Доверенность Уполномоченного подписывается Председателем Правления, скрепляется печатью Товарищества и действительна в течение двух лет. Уполномоченные не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам.

9.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 2) принятие и изменение Устава Товарищества;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 4) избрание открытым голосованием Председателя Правления Товарищества, а также Правления Товарищества;
- 5) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если уставом Товарищества в соответствии с законом оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества;

- 6) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 7) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 8) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- 11) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 12) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 13) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 14) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
- 15) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;
- 16) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 17) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 18) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов (собранием Уполномоченных) Товарищества;
- 19) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 20) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов и платежей;
- 21) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

9.3. **Общее** собрание членов (собрание Уполномоченных) Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.4. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания (собрания Уполномоченных) может осуществляться по телефону, посредством размещения соответствующих сообщений на информационных щитах, в средствах массовой информации, посредством передачи информации рассылками СМС сообщений, почтового отправления (заказным письмом), по электронной почте, при личных встречах не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

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

9.6. Общее собрание членов (собрание Уполномоченных) Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества (не менее пятидесяти процентов Уполномоченных).

В случае если член Товарищества не может присутствовать на Общем собрании, то он вправе выписать доверенность на участие в собрании от своего имени другому

члену Товарищества. Оформление доверенности производится на основании подписей доверителя и доверенного лица. Доверенность оформляется нотариально либо Председателем Правления, скрепляется печатью «Товарищества» и действительна в течение времени работы собрания.

9.7. Решения Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества по подпунктам 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 пункта 9.2 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов (Уполномоченных) Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов (собрании Уполномоченных) Товарищества или их представителей.

9.8. Общее собрание членов (собрание Уполномоченных) Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.9. Часть своих полномочий Общее собрание (собрание Уполномоченных) Товарищества может делегировать Правлению Товарищества.

9.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования (опросным путем) в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов (собранию Уполномоченных) Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

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

10.3. Правление Товарищества в составе 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества на 2 (два) года.

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

10.5. Членом Правления Товарищества может быть трудоспособное физическое лицо, не ограниченное в гражданской дееспособности, обладающее необходимыми профессиональными знаниями и являющееся членом Товарищества. Член Правления Товарищества не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

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

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

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

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

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

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

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

10.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов (собранию Уполномоченных) Товарищества для утверждения;
- 4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 6) определение количества работников, необходимых для решения хозяйственных вопросов, размера оплаты их труда и условий работы;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

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

10.11. 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 (собранием Уполномоченных) Товарищества, нанимает работников для обслуживания общего имущества и увольняет их, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества.

10.12. Председатель Правления в соответствии с настоящим Уставом исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных за другими органами управления Товарищества.

10.13. Заместитель Председателя Правления Товарищества и секретарь Правления Товарищества избираются членами Правления Товарищества. Заместитель Председателя Правления Товарищества пользуется правами и выполняет обязанности Председателя Правления в случае его отсутствия.

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

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов (собранию Уполномоченных) Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов (собранию Уполномоченных) Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества о своей деятельности.

12. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ

12.1. Организация и застройка территории Товарищества осуществляется в соответствии с утверждённым администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории, Градостроительным кодексом, строительными нормами и правилами.

12.2. Возведение на земельном участке строений и сооружений, не предусмотренных "проектом планировки и застройки" Товарищества либо, превышающих размеры, установленные проектом, допускается только после утверждения этих изменений органами местного самоуправления по согласованию с органами архитектуры и градостроительства и Правлением Товарищества.

12.3. Контроль над реализацией "проекта планировки и застройки" территории Товарищества, за соблюдением требований к возведению на земельных участках строений и сооружений осуществляется Правлением Товарищества, местными органами архитектуры и градостроительства, а также администрацией города.

12.4. Нарушение требований "проекта планировки и застройки" территории Товарищества является основанием для привлечения членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников земельных участков допустивших нарушения к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

12.5. Каждый член Товарищества и не являющийся членом Товарищества собственник земельного участка может возвести по соответствующим проектам садовый дом сезонного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания животных, теплицы и другие сооружения с тёплым грунтом, которые должны соответствовать нормам Градостроительного кодекса и соответствующих СНиП.

12.6. Территория Товарищества ограждается общим забором. Ограждения индивидуальных садовых участков с целью минимального затенения соседних участков должны быть, как правило, сетчатыми, если нет иной договоренности между владельцами, пользователями соседних индивидуальных участков. Допускается устройство глухих заборов со стороны улиц и проездов.

Ограждения между участками должны учитывать свободный доступ к водоводам, вентелям водопровода (задвижкам), чтобы в случае прорыва трубы можно было оперативно перекрыть воду и устранить поломку.

12.7. Данные требования к посадкам, границам и постройкам, расположению построек, распространяются только на таковые, которые будут произведены после принятия данного Устава

12.8. За забором, ограждающим участок от дороги (площадка и кювет), не производить насаждения кустарников и деревьев и очищать от поросли (все насаждения должны быть в пределах участка).

12.9. Правление Товарищества вправе потребовать от членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников земельных участков, допустивших нарушение Проекта организации и застройки территории, градостроительных и строительных норм, устранения таких нарушений путем сноса, переноса или реконструкции возведенных построек.

12.10. В целях обеспечения чистоты и порядка на территории Товарищества и прилегающих территориях в местах общего пользования Товариществу необходимо использовать имеющиеся площадки для мусорных контейнеров на прилегающей к Товариществу территории с заключением договоров с местной администрацией на вывоз мусора.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с действующим законодательством по решению Общего собрания членов (собрания Уполномоченных) Товарищества.

При реорганизации права и обязанности Товарищества переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, который утверждается Общим собранием членов (собранием Уполномоченных) Товарищества. При реорганизации Товарищества члены Товарищества становятся членами вновь создаваемого Товарищества.

Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации некоммерческих объединений осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

13.2. Товарищество по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

13.3. Товарищество может быть ликвидировано только по решению суда на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 40 Федерального закона РФ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ (с изменениями и дополнениями согласно действующему законодательству).

Имущество Товарищества, оставшееся после завершения всех расчетов с кредиторами, распределяется в порядке, установленном действующим законодательством.

Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения об этом записей в единый Государственный Реестр юридических лиц.

13.4. При ликвидации Товарищества как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных, охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены должны руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ и иных нормативных актов Российской Федерации, органов местного самоуправления, применимых к деятельности Товарищества, в частности положениями норм Федерального закона РФ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".