

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания

Товарищества «ДНТ Наука»

Протокол № _____

от "_05_"_сентября 2003г.

Председатель правления:

_____ Белых С.В.

М.П.

У С Т А В**ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «Наука»**

Одинцовский район Московской области,
2003г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Дачно-строительный кооператив «Наука» (ДСК Наука), зарегистрированный Управлением Коммунального хозяйства Исполкома 17.02.1969 г., рег. № 133/6, реорганизуется в соответствии с законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 22.11.2000 № 137-ФЗ и от 21.03.02 № 31-ФЗ). ДСК Наука меняет свою организационно-правовую форму на «Дачное некоммерческое товарищество» и изменяет свое наименование на **«Дачное некоммерческое товарищество «Наука»»,** сокращенно – **ДНТ «Наука»,** в дальнейшем именуемое «Товарищество».

1.2. Настоящий Устав разработан в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 22.11.2000 № 137-ФЗ и от 21.03.02 № 31-ФЗ) и

на основе: Гражданского Кодекса РФ; Закона РФ «О некоммерческих организациях»; других законов и нормативно-правовых актов РФ.

1.3. Товарищество осуществляет свою деятельность с 1969 года на основании:

Решения Исполкома Рузского районного Совета народных депутатов, № 136/7 от 08.04.1969 г.,

Решения Мособлисполкома №522/13 от 25.05.1971г, акта на право пользования землей №44 от 18.11.1971г., Свидетельства №1119 от 03.11.1993г. администрации Одинцовского района Московской области на бессрочное пользование землей, на выделенном земельном участке площадью 1 га.

1.4. ДНТ «Наука» является правопреемником ДСК «Наука» и на него полностью распространяются документы, указанные в п.п. 1.1., 1.2., 1.3, а также сохраняют силу регистрационные удостоверения, свидетельства и другие документы, выданные собственникам недвижимости (квартир) в ДСК «Наука», которые подтверждают право собственности на эти квартиры.

1.5. Положения Устава дачного некоммерческого товарищества «Наука» не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъекта Российской Федерации по месту нахождения Товарищества.

1.6. Решения органов управления Товариществом не могут противоречить настоящему Уставу.

1.7. Все граждане, приобретшие или получившие иным образом жилье в ДНТ «Наука» обязаны ознакомиться с данным Уставом и расписаться в ознакомлении с ним.

2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. ДНТ «Наука» – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для эксплуатации совместной собственности и создания условий для отдыха.

2.2. Наименование Товарищества:

Полное: **Дачное некоммерческое товарищество «Наука».**

Сокращенное: ДНТ «Наука».

2.3. Место нахождения и адрес Товарищества:

Московская область, Одинцовский район, ж.д. станция Полушкино, дом б/н.

2.4. Товарищество занимает участок земли площадью 1 га.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Предметом деятельности Товарищества является практическая реализация конституционного права граждан и их объединений иметь в частной собственности дачное жилье и земельный участок.

3.2. Основными целями деятельности Товарищества являются:

3.2.1 содействие членам Товарищества в создании условий для отдыха;

3.2.2 благоустройство территории Товарищества, обеспечение противопожарной безопасности;

3.2.3 сохранение и благоустройство жилищного фонда Товарищества;

3.2.4 эксплуатация и реконструкция коммуникаций, объектов инфраструктуры с целью обеспечения условий для отдыха членов Товарищества и сохранности имущества;

поддержание порядка и правил общежития в жилом доме Товарищества.

3.3. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей целью извлечение прибыли в качестве предмета и основных целей своей деятельности и не распределяющей полученную прибыль между членами Товарищества.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Членами Товарищества могут быть лица, имеющие в доме Товарищества отдельное жилье (квартиру) в своей собственности, если они являются гражданами РФ, достигшими возраста 18 лет, или их законные представители. Число членов Товарищества не может превышать числа квартир в доме Товарищества. Прием в члены Товарищества осуществляется на общем со-

брании, на основании рассмотренного правлением заявления. При преобразовании ДСК «Наука» в ДНТ «Наука» все члены ДСК «Наука», а также собственники, имеющие жилье на момент регистрации ДНТ «Наука», ознакомившиеся с содержанием данного Устава, согласные с ним и расписавшиеся в этом в регистрационном списке членов Товарищества, становятся членами ДНТ «Наука».

4.2. Каждому члену Товарищества в течение трех дней со дня приема его в члены правление Товарищества выдает выписку из протокола общего собрания о его приеме и копию Устава.

4.3. Добровольный выход из Товарищества осуществляется на основании письменного заявления члена Товарищества в порядке подпункта 9, пункта 1, статьи 19 Федерального закона РФ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".

4.4. Преимуществом при приеме в члены ДНТ «Наука» на альтернативной основе пользуются работники науки, образования и культуры.

4.5. Основанием для решения общего собрания о предусмотренных действующими нормативно-правовыми актами и данным Уставом санкциях, вплоть до исключения из членов Товарищества и, в случае необходимости, передачи соответствующих материалов в суд, может служить:

4.5.1 Длительная (свыше 6 месяцев) неуплата без уважительных причин вступительных, членских и целевых взносов в размерах, установленных общим собранием.

4.5.2 Систематическое нарушение правил и распорядка проживания в доме, пользования общей собственностью и земельным участком (в том числе арендаторами, родственниками и гостями членов Товарищества) при подтверждении 3 протоколами (актами) правления о допущенных нарушениях.

4.5.3 Невыполнение (в течение 6 месяцев) решений общего собрания, правления или предписаний технических инспекций, направленных на поддержание или восстановление технического состояния жилья.

4.5.4 Изменение назначения и характера использования недвижимости, планировки квартир, мест общего пользования (кладовок, автостоянки и т.д.), а

также использования земельного участка (строительство, реконструкция, организация стоянок, огородничество, вырубка или посадка деревьев и т.д.). без согласования с правлением и решения общего собрания.

4.5.5 Недопущение в свою квартиру для проведения работ при возникновении аварийных ситуаций или выполняемых в соответствии с решением общего собрания работ по реконструкции здания, или подготовке здания к зиме домоуправа, ремонтных или строительных рабочих;

4.5.6 Отказ члена Товарищества от компенсации ущерба нанесенного имуществу или недвижимости членам Товарищества, пострадавшим по его вине, в случае если его вина будет доказана.

Длительное (свыше 1 месяца) проживание посторонних лиц в квартире без уведомления правления Товарищества.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации.

Товарищество является юридическим лицом, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием Товарищества.

5.2. Товарищество вправе:

5.2.1 осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом и федеральным законодательством;

5.2.2 распоряжаться своим имуществом, образованным законным образом за счет деятельности Товарищества;

5.2.3 заключать договоры;

5.2.4 в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации;

5.2.5 иметь штампы и бланки со своим наименованием;

5.2.6 иметь зарегистрированную в установленном порядке эмблему;

5.2.7 выступать истцом и ответчиком в суде;

5.2.8 обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государ-

ственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;

5.2.9 создавать ассоциации (союзы) и участвовать в них;

5.2.10 разрабатывать и принимать на общем собрании, на основе законодательства и данного Устава положения и нормы, регламентирующие деятельность Товарищества;

5.2.11 устанавливать размер членских взносов, оплаты за пользование имеющейся, созданной и обслуживаемой Товариществом инфраструктуры в здании и на земельном участке, а также других платежей и взносов;

5.2.12 устанавливать правила и обязанности, для имеющих жилье в ДНТ «Наука» не членов Товарищества, а также для проживающих (временно или постоянно) у членов Товарищества родственников, гостей, арендаторов, связанные с эксплуатацией квартир, использованием общего имущества и земельного участка,;

5.2.13 принимать решения об обращении в административные и судебные органы по фактам нарушения правил и положений внутреннего распорядка и данного Устава.

5.2.14 иметь и приобретать для своих нужд в собственность земельные наделы.

5.3. Товарищество обязано:

5.3.1 соблюдать законодательство РФ, Московской области, настоящий Устав и внутренние документы Товарищества;

5.3.2 иметь приходно-расходную смету;

5.3.3 вести бухгалтерский учет и отчетность в порядке, установленном законодательством РФ;

5.3.4 иметь печать с полным наименованием Товарищества на русском языке;

5.3.5 предоставлять информацию о своей деятельности налоговым органам, членам Товарищества и иным лицам в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом;

5.3.5 компенсировать материальный ущерб отдельным членам Товарищества, если он возник по причине действия или бездействия Товарищества или его наемных работников.

5.4. Товарищество обязано хранить:

5.4.1 учредительные документы Товарищества и его предшественника, а также изменения и дополнения, внесенные в настоящий Устав и зарегистрированные в установленном порядке;

5.4.2 списки членов Товарищества и списки владельцев квартир не членов Товарищества;

5.4.3 документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества;

5.4.4 документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;

5.4.5 документы бухгалтерской отчетности;

5.4.6 протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества, протоколы и акты ревизионной комиссии;

5.4.7 иные документы, предусмотренные Федеральными законами и иными правовыми актами РФ, Московской области, настоящим Уставом, внутренними документами Товарищества и решениями правления Товарищества.

5.5. В случае нарушения действующего законодательства Товарищество несет ответственность в соответствии с законодательством РФ. Товарищество, как юридическое лицо, отвечает по своим обязательствам имуществом, на которое по законодательству РФ может быть обращено взыскание.

5.6. Товарищество не отвечает по обязательствам государства, а государство – по обязательствам Товарищества.

5.7. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а его члены не отвечают по обязательствам Товарищества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 6.1.1 использовать для проживания и отдыха со своей семьей принадлежащую ему квартиру в доме и земельный участок Товарищества;
- 6.1.2 избирать и быть избранным в Правление, ревизионную комиссию Товарищества, комиссию Товарищества по законодательству (при голосовании член Товарищества имеет один голос, независимо от количества принадлежащей ему на правах собственности площади, общее количество голосов не может быть больше чем квартир в доме Товарищества);
- 6.1.3 делегировать свои полномочия близкому родственнику (жене, мужу, взрослым детям), совместно отдыхающих в доме Товарищества, по работе в органах управления Товарищества;
- 6.1.4 получать информацию о деятельности органов управления и контроля Товарищества;
- 6.1.5 на выделенном по решению правления месте хранить свой автомобиль на автостоянке Товарищества (с установкой гаража);
- 6.1.6 для хранения спортивного и хозяйственного инвентаря и других предметов, использовать часть площади в подсобных помещениях подвального этажа жилого дома ДНТ «Наука», выделяемых пропорционально жилой площади решением правления;
- 6.1.7 осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными нормативными требованиями реконструкцию и перепланировку своего жилого помещения (только после представления правлению всей разрешительной документации);
- 6.1.8 пользоваться общим имуществом Товарищества в соответствии с Уставом и внутренними положениями;
- 6.1.9 добровольно выходить из Товарищества, с одновременным заключением с ним договора о порядке пользования услугами и инфраструктурой общего пользования ДНТ «Наука»;

6.2 Член Товарищества не имеет право:

6.2.1 выделять себе долю земельного надела из общей совместной собственности членов товарищества.

6.3. Член Товарищества обязан:

6.3.1. содержать принадлежащее ему недвижимое имущество в соответствии с Уставом и внутренними положениями Товарищества;

6.3.2. использовать недвижимое имущество по его прямому назначению;

6.3.3. не нарушать права других членов Товарищества;

6.3.4. соблюдать режимы и ограничения, установленные нормативно - правовыми актами, решениями органов управления Товарищества и настоящим Уставом;

6.3.5. своевременно уплачивать установленные действующим законодательством налоги и сборы;

6.3.6. своевременно уплачивать вступительные, членские, целевые взносы, а также платежи за потребляемую электроэнергию и коммунальные услуги;

6.3.7. соблюдать установленные нормативными актами градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования;

6.3.8. участвовать в принятых на общем собрании мероприятиях, проводимых Товариществом;

6.3.9. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

6.3.10. выполнять решения общего собрания и решения правления Товарищества;

6.3.11. обеспечивать доступ в квартиры и выделенного для пользования подсобного помещения в аварийных случаях, при проведении профилактических (подготовительных) и ремонтных сантехнических работ, а также одобренной общим собранием реконструкции дома (порядок до-

ступа в квартиры в отсутствии собственника регламентируется положением, принятым на общем собрании).

6.3.12. не проводить реконструкцию и перепланировку жилых помещений с расширением площади за счет капитальных стен и лоджии без предварительного представления правлению и согласования с ним списка разрешительной документации в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормативными требованиями к реконструкции и перестройки жилого помещения, и обеспечению безопасности проводимых работ;

6.3.13. не проводить в летний и каникулярный период работы по ремонту и реконструкции жилых помещений (кроме аварийных случаев);

6.3.14. в безусловном порядке возместить Товариществу или его членам ущерб, причиненный в результате переоборудования жилых помещений, нарушений правил пожарной безопасности, правил пользования инженерными и иными коммуникациями, а также по другим причинам, повлекшим ущерб. Размер ущерба определяется правлением Товарищества с привлечением соответствующих специалистов;

6.4. За допущенные нарушения установленного порядка пользования общим имуществом и земельным участком, к владельцам квартир в доме Товарищества могут быть применены меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

6.5. Собственник жилья, сдающий в аренду (в наем) квартиру в доме Товарищества на длительный срок (свыше 1 месяца), обязан в течение 3 дней предоставить в правление сведения о лицах и согласовать условия их проживания в соответствии с внутренними положениями Товарищества.

6.6. Действие пунктов 6.3, 6.4 и 6.5 данного устава, кроме подпунктов 6.2.8. и 6.2.9., распространяются также и на собственников квартир, не являющихся членами Товарищества.

7. ВЗНОСЫ и ПЛАТЕЖИ.

7.1. Члены Товарищества вносят следующие взносы:

7.1.1. Вступительные взносы – денежные средства, вносимые при вступлении в Товарищество на организационные расходы на оформление и представление прав пользования общим имуществом Товарищества;

7.1.2. Членские взносы – денежные средства, периодически вносимые членами Товарищества на оплату труда наемных работников, коммунальных услуг, отопление и на другие текущие расходы Товарищества по содержанию инфраструктуры.

7.1.3. Целевые взносы – денежные средства, вносимые всеми собственниками квартир в доме Товарищества на эксплуатацию, ремонт и реконструкцию.

7.2. Условия, на которых заключается договор Товарищества с собственниками жилья не членами Товарищества, определяются общим собранием Товарищества по представлению правления, которое заключает ежегодный договор с такими собственниками.

7.3. Размер каждого вида взноса утверждается решением общего собрания по представлению правления Товарищества.

7.4. Возмещение расходов на обслуживание и ремонт жилого комплекса, инженерных коммуникаций, благоустройство земельного участка производится собственниками недвижимости в соответствии с положением о платежах, утвержденного на общем собрании (до принятия положения допускается проведение платежей по сложившейся практике).

8 . ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ТОВАРИЩЕСТВА С СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ -НЕ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Собственник жилья в доме Товарищества, не вступивший или вышедший из членов Товарищества обязан:

8.1.1 ознакомиться с настоящим Уставом, правилами внутреннего распорядка, а также положений касающихся собственников жилья не членов Товарищества и расписаться в ознакомлении с ними;

8.1.2 ежегодно заключать отдельный договор с Товариществом об условиях оплаты затрат Товарищества на поддержание инфраструктуры Товарищества, на использование общей собственности (земельный участок, кладовка, автостоянка, коммунальных и других услуг, и т.п.);

8.1.3 выполнять положения настоящего Устава, правила внутреннего распорядка и положения, касающиеся собственников жилья в доме Товарищества;

8.2. Товарищество вправе принимать решения об обращении в органы исполнительной и судебной власти по собственникам квартир, не являющимся членами Товарищества и не выполняющим требования законодательства, нормативно - правовых актов, положений настоящего Устава, внутренних регламентов и положений Товарищества (касающихся собственников квартир), а также осуществлять другие действия, ограничивающие использование общей собственности и услуг Товарищества владельцам недвижимости в Товариществе, являющимся виновником нарушений.

8.3. При отсутствии договора (просроченный договор) с Товариществом, Товарищество вправе не представлять (ограничивать) услуги, вводить ограничения пользования общей собственностью и начислять пени за потребленные без договора услуги.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

9.1. **Органами управления Товарищества являются:** общее собрание его членов, правление, председатель правления Товарищества.

9.2. **Общее собрание членов** Товарищества является его высшим органом управления. Общее собрание членов Товарищества вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения.

9.3. Общее собрание Товарищества считается правомочным, если на нем присутствует более 50% членов от общего количества членов Товарищества, включая лиц, которым отсутствующие члены Товарищества предоставили

доверенности заверенные председателем правления, или нотариально, или членом правления (для председателя). На собрании должно лично присутствовать более 1/3 членов Товарищества и лиц, имеющих доверенности (п.6.1.b.).

9.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

- 9.4.1 внесение изменений и дополнений в Устав, утверждение Устава в новой редакции;
- 9.4.2 прием в члены Товарищества и исключение из его членов;
- 9.4.3 избрание (утверждение) членов правления Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий (в том числе председателя правления);
- 9.4.4 избрание голосованием председателя правления;
- 9.4.5 избрание членов ревизионной комиссии Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- 9.4.6 установление размера взносов, платежей и платежей за услуги представленные собственникам недвижимости в доме Товарищества, а также размера пеней за несвоевременную их уплату; изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества;
- 9.4.7 определение размеров штрафных санкций к наемным работникам;
- 9.4.8 принятие решений о формировании и об основных направлениях использования имущества Товарищества, о реконструкции, создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых взносов;
- 9.4.9 утверждение внутренних регламентов Товарищества, в т.ч. ведения общего собрания членов Товарищества;
- 9.4.10 принятие положений по различным вопросам деятельности Товарищества;
- 9.4.11 принятие правил внутреннего распорядка жизни Товарищества;
- 9.4.12 принятие решения о лишении права пользования инфраструктурой, услугами и другими возможностями Товарищества собственников недви-

жимости в доме Товарищества, нарушающих настоящий Устав, а также нормы, положения и законодательство РФ ;

9.4.13 принятие решений о реорганизации Товарищества или его ликвидации;

9.4.14 назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9.4.15 утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решений о ее исполнении;

9.4.16 рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, домоправителя Товарищества, членов ревизионной комиссии, должностных лиц организованных при Товариществе фондов и т.д.;

9.4.17 утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю соблюдения законодательных требований;

9.4.18 принятие решений о поощрении членов и председателя правления, членов ревизионной комиссии и особо проявивших себя членов Товарищества, а также домоправителя.

9.5. Общее собрание членов Товарищества созывается правлением по мере необходимости, но не реже чем два раза в год (в 1 и 3 квартале). Внеочередное общее собрание членов Товарищества проводится по решению его правления, требованию ревизионной комиссии Товарищества, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов Товарищества.

Уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма, факс, электронная почта), по телефону, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационном щите на территории Товарищества.

Уведомление о времени и месте проведения общего собрания членов Товарищества осуществляется не позднее, чем за две недели до даты его проведения (уведомление в особых случаях допускается не менее чем за три дня). В

уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть изложено содержание выносимых на обсуждение вопросов. Уведомление осуществляют члены правления по списку, допускается не уведомление тех членов Товарищества, которые находятся в командировке, отпуске и других случаях, связанных с не нахождением их дома и на работе.

9.6. Общим собранием членов Товарищества, большинством в две трети голосов принимаются решения об утверждении Устава в новой редакции, о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества; об утверждении сметы крупных целевых сборов и годовой сметы; об исключении из членов Товарищества, о ликвидации (при решении суда) и (или) реорганизации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов. При этом на собрании должны присутствовать более 50 процентов от общего количества членов Товарищества (с учетом доверенностей) и физически должно присутствовать более $1\frac{1}{3}$ членов Товарищества. Двумя третями голосов также принимается решение о приобретении или реализации крупного имущества Товарищества. Другие решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов.

9.7. Член Товарищества в праве обжаловать в суд решение общего собрания или решение органа управления Товариществом, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

9.8. Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений путем вывешивания объявления на доске объявлений дома Товарищества. При принятии решений по отдельным собственникам недвижимости в доме Товарищества, решение доводится до него индивидуально, в том числе путем отправки заказного письма по его месту регистрации (факт отправки является фактом уведомления).

9.9. **Правление Товарищества** является исполнительным коллегиальным органом и подотчетно общему собранию. В своей деятельности правление

Товарищества руководствуется действующим законодательством, а также настоящим Уставом.

9.9.1. Членом правления может стать лицо, являющееся членом Товарищества не менее двух лет или, столько же совместно проживающий член семьи, которому делегировано право представления члена Товарищества.

9.9.2. Правление Товарищества избирается из числа его членов на срок два года и утверждается общим собранием членов Товарищества.

9.9.3. Вопрос о досрочном переизбрании члена правления может быть поставлен по требованию более одной трети членов Товарищества или по его просьбе.

9.9.4. Правление, для обеспечения функционирования и эксплуатации дома, обеспечения порядка и сохранности имущества Товарищества, а также для представления в органах власти, нанимает домоправителя (домоуправа). Домоправитель Товарищества участвует в заседаниях правления с совещательным голосом только по вопросам эксплуатации и содержания дома и инфраструктуры Товарищества.

9.10. Заседания правления Товарищества созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в квартал, а также по мере необходимости или по требованию 1/3 членов правления.

9.11. Заседания правления правомочны, если на нем присутствуют не менее 2/3 его членов (без учета кооптированных членов). Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов. Решения правления не могут приниматься посредством заочного (опросного) голосования. Решения правления обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и его работниками, заключившими трудовые договоры с Товариществом.

9.12. К компетенции правления Товарищества относятся:

9.12.1 организация выполнения решений, общего собрания членов Товарищества;

9.12.2 организация технического обслуживания здания, профилактики, ремонта и устранения аварий;

- 9.12.3 принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества;
- 9.12.4 оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;
- 9.12.5 согласование приходно-расходных смет и отчетов Товарищества, представление их на утверждение общего собрания;
- 9.12.6 распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах предмета и целей его деятельности;
- организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов Товарищества;
- 9.12.7 организация учета и отчетности Товарищества, подготовки годового отчета и представление его на утверждение общего собрания;
- инвентаризация и организация охраны имущества Товарищества;
- 9.12.8 организация страхования имущества Товарищества;
- 9.12.9 организация ремонта и содержания здания, строений, сооружений, инженерных сетей и других объектов общего пользования на земельном участке Товарищества;
- 9.12.10 организация приобретения и доставки хозяйственных материалов, инвентаря, оборудования необходимых для обеспечения деятельности Товарищества;
- 9.12.11 организация ведения делопроизводства Товарищества и его архива;
- 9.12.12 прием на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, организация ведения учета работников;
- 9.12.13 разработка должностных положений (инструкций) для наемных работников и представление их на утверждение общим собранием;
- 9.12.14 организация контроля и принятие мер по обеспечению своевременности внесения установленных взносов и других платежей;
- 9.12.15 заключение от имени Товарищества договоров, в том числе с собственниками жилья – не членами Товарищества;

9.12.16 обеспечение соблюдения Товариществом законодательства Р Ф, законодательства Московской области, нормативных актов органов местного самоуправления и настоящего Устава;

9.12.17 рассмотрение и принятие решений по заявлениям членов Товарищества, составление протоколов (актов), о нарушениях собственниками жилья законодательства и нормативных требований Р.Ф. и Московской области, настоящего Устава, правил внутреннего распорядка и положений, принятых Товариществом.

9.13. Правление Товарищества возглавляет председатель правления, избранный общим собранием путем голосования простым большинством. Председателем правления может быть избран только член Товарищества. Избрание председателя правления на последующие сроки производится общим собранием путем голосования, большинством в 2/3 от участников общего собрания. Полномочия председателя определяются действующим Федеральным законом и настоящим Уставом. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов Товарищества.

9.14. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности, кроме случаев, когда требуется решение общего собрания или правления в соответствии с Уставом и действующими Положениями:

9.14.1 председательствует на заседаниях правления;

9.14.2 имеет право первой подписи под финансовыми документами, в пределах утвержденной общим собранием сметы;

9.14.3 подписывает другие документы от имени Товарищества и протоколы заседаний правления;

9.14.4 на основании решения правления заключает договоры и открывает в банках счета Товарищества;

9.14.5 выдает доверенности;

9.14.6 обеспечивает разработку и вынесение на согласование правления и утверждение общим собранием членов Товарищества Положений и правил

внутреннего распорядка Товарищества, договоры с собственниками недвижимости, не являющихся членами Товарищества;

9.14.7 представляет от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления и других организациях;

9.14.8 принимает решения по заявлениям членов Товарищества, которые в соответствии с Уставом не нуждаются в рассмотрении на правлении или общем собрании.

9.15. Председатель, члены правления Товарищества, при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно.

9.16. Председатель и члены правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). Факты убытков или нарушений, а также персональная ответственность должны быть установлены документально и рассмотрены на совместном заседании правления и ревизионной комиссии. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или воздержавшиеся и не принимавшие участия в голосовании по уважительным причинам. Председатель и члены правления по решению общего собрания могут поощряться и вознаграждаться за свою успешную деятельность.

10. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе деятельности его председателя и членов правления, осуществляет ревизионная комиссия, избранная из числа членов Товарищества на срок два года в составе не менее трех человек. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их родственники.

Порядок работы и полномочия ревизионной комиссии регулируются Законом РФ, Уставом Товарищества, Положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов Товарищества.

10.2. Члены ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязанностей, предусмотренных Федеральным законом РФ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан" и настоящим Уставом.

10.3. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

10.3.1 проверять выполнение правлением Товарищества, председателем правления и наемными работниками нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, решений общих собраний членов Товарищества, законность договоров, заключенных органами управления Товариществом, состояние имущества Товарищества;

10.3.2 осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе самой ревизионной комиссии, решению общего собрания членов Товарищества, либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов его правления;

10.3.3 докладывать результаты ревизии общему собранию членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

10.3.4 докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товариществом;

10.3.5 осуществлять контроль своевременности рассмотрения правлением и председателем правления заявлений членов Товарищества.

10.3.6 по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления, наемных работников, ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

11. ИМУЩЕСТВО И ЗЕМЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Имущество Товарищества, как юридического лица, формируется из следующих источников:

11.1.1 вступительные, членские, целевые взносы;

11.1.2 доходы, получаемые от хозяйственной деятельности Товарищества;

11.1.3 субсидии и компенсационные выплаты, предоставленные органами государственной власти и местного самоуправления;

11.1.4 добровольные имущественные взносы и пожертвования;

11.1.5 другие, не запрещенные законодательством поступления.

11.2. Имущество общего пользования (общие помещения в здании, подсобные и технические строения, земельный участок) перешедшие в Товарищество от ДСК «Наука», а также созданное за счет целевых взносов, является общей совместной собственностью членов Товарищества и не может использоваться в качестве залога и других видов материальной ответственности.

11.3. Имущество, приобретенное или созданное на законных основаниях в результате деятельности Товарищества (за счет хозяйственной деятельности, других законных действий), является собственностью Товарищества как юридического лица и этим имуществом Товарищество отвечает по своим обязательствам.

11.4. Недвижимое имущество общего пользования и имущество членов Товарищества не может быть использовано Товариществом в качестве имущественного залога.

11.5. Земля Товарищества (земельный участок) является общей (совместной) собственностью членов Товарищества и не может вычленяться в собственность отдельным членам и не членам Товарищества. Для членов и не членов Товарищества садоводческая, огородническая и другая деятельность на земельном участке может осуществляться только в местах, выделенных решением общего собрания на основании предложений правления Товарищества.

11.6. В случае судебного рассмотрения дел об отчуждении квартир, как недвижимого имущества члена Товарищества в здании Товарищества, Товарищество может представлять в суде интересы собственника недвижимости по его просьбе.

11.7. В случае отчуждения жилья в доме Товарищества у ее собственника по решению суда или отсутствии законных наследников на жилье в доме Товарищества, после кончины члена Товарищества, Товарищество имеет преимущественное право приобретения (получения) этого жилья.

12. УСЛОВИЯ ПРИЕМА И ОПЛАТЫ ТРУДА НАЕМНЫХ РАБОТНИКОВ

12.1. Товарищество, для обеспечения функционирования инфраструктуры дома, участка и прилегающей территории вправе производить наем работников для проведения тех или иных работ.

12.2. Условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры (контракты) с Товариществом, не могут противоречить действующему законодательству, Кодексу законов о труде РФ и настоящему Уставу.

12.3. Домоправитель (домоуправ) Товарищества принимается правлением ДНТ «Наука» на работу по контракту (трудовому договору). Вопрос приема и отстранения от должности (увольнения) домоправителя решается правлением Товарищества большинством 2/3 голосов. Деятельность домоправителя Товарищества контролирует правление.

12.4. Домоправитель дома подчиняется председателю правления, и обязан исполнять решения правления и общего собрания и действовать, согласно должностной инструкции.

12.5. Условия контракта для домоправителя дома, разрабатываются правлением и принимаются общим собранием Товарищества по представлению правления.

12.6. Работники, принятые на работу в Товарищество должны выполнять должностные инструкции, разработанные правлением и одобренные общим собранием.

13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

Изменения в настоящий Устав вносятся общим собранием членов Товарищества (п.9.6) и представляются в соответствующие органы по месту регистрации Товарищества, согласно требованиям законодательства и настоящего Устава.

14. МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ К ВЛАДЕЛЬЦАМ ЖИЛЬЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

14.1. За совершенное в пределах земельного участка и дома Товарищества нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, владелец недвижимости или проживающие в доме Товарищества владельцы квартир в доме Товарищества несут ответственность в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях .

14.2. К собственнику жилья или лицу проживающему в доме Товарищества, не выполняющим требования законодательства РФ и Московской области, настоящего Устава и правил внутреннего распорядка, могут быть применены следующие меры воздействия:

14.2.1. Домоправителем: предупреждение; составление акта (протокола) о нарушении;

14.2.2. Правлением Товарищества по решению общего собрания Товарищества:

а. меры материального воздействия (решение о возмещении принесенного ущерба, пени);

б. исключение из членов Товарищества (при составлении более 3 протоколов о нарушениях в течение одного года);

14.3. К владельцам квартир не членам Товарищества, а также к арендаторам, гостям и т.д., могут быть применены следующие меры воздействия:

14.3.1. Домоправителем: предупреждение; составление акта (протокола) о нарушении;

14.3.2. Правлением Товарищества:

а. введение ограничений на пользование общей собственностью и услугами, если после составления протокола (акта) нарушения повторились или последствия нарушения не были исправлены (сроки исправления определяются правлением);

б. подготовка для направления в суд материалов о нарушениях и возмещения ущерба.

14.4. В случае нанесения Товариществу материального ущерба и отказа добровольно ликвидировать ущерб в разумные сроки (не более 6 месяцев), председатель правления обязан направить соответствующие материалы в суд.

15. ВСТУПЛЕНИЕ В АССОЦИАЦИИ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ и ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Товарищество на основании решения общего собрания может вступить в ассоциации (союз) себе подобных Товариществ путем заключения с ними соответствующего учредительного договора с целью представления и защиты общих имущественных и иных интересов своих членов. При этом Товарищество сохраняет свою самостоятельность и права юридического лица.

15.2. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания членов Товарищества. Права и обязанности Товарищества при его реорганизации переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, который утверждается общим собранием членов Товарищества.

При реорганизации Товарищества его члены становятся членами вновь создаваемого Товарищества.

Государственная регистрация вновь созданного в результате реорганизации Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

15.3. Товарищество может быть ликвидировано на основании и в порядке, который предусмотрен 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 от 22.11.2000 № 137-ФЗ и от 21.03.02 № 31-ФЗ).

Имущество Товарищества как юридического лица, оставшееся после завершения всех расчетов по долгам, распределяется в порядке, установленном действующим законодательством в равных долях.

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

15.4. При ликвидации Товарищества как юридического лица права его бывших членов на жилье и другое недвижимое имущество (помещения общего пользования в здании и земельный участок) сохраняются.