

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания
ТСН «Наука»

от «___» _____ 2021 г.

Председатель ТСН «Наука»
_____ **И.И. Жежерун**

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
«НАУКА»

2021 г.

Оглавление.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА, НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.....	3
3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	3
4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА И ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ЧИСЛА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	3
5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА.....	5
6. ВЗНОСЫ И ПЛАТЕЖИ.....	7
7. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА	8
7.1. Органы управления и контроля Товарищества.....	8
7.2. Компетенция общего собрания членов Товарищества	8
7.3. Проведение общего собрания Товарищества.....	9
7.4. Правление Товарищества	11
7.5. Председатель Товарищества	12
7.6. Ревизионная комиссия Товарищества	12
8. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ	13
9. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА	13
10. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	14
11. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ТОВАРИЩЕСТВА С СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ - НЕ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	15
12. УСЛОВИЯ ПРИЕМА И ОПЛАТЫ ТРУДА НАЕМНЫХ РАБОТНИКОВ	15
13. МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ К ВЛАДЕЛЬЦАМ ЖИЛЬЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ.....	15
14. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА	16
15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	16

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Дачное некоммерческое товарищество «Наука» (ДСК «Наука»), зарегистрированный Управлением Коммунального хозяйства Исполкома 17.02.1969 г., рег. № 133/6, реорганизуется в соответствии с Федеральным Законом "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ-217) в «Товарищество собственников недвижимости» и изменяет свое наименование на «Товарищество собственников недвижимости «Наука»», сокращенно – ТСН «Наука», в дальнейшем именуемое «Товарищество».

1.2. Настоящий Устав разработан в соответствии с ФЗ-217, а также на основе: Гражданского и Жилищного Кодексов 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 земель, на выделенном земельном участке площадью 1 га.

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

1.5. При преобразовании ДНТ «Наука» в ТСН «Наука» все члены ДНТ «Наука», а также собственники, имеющие жилье на момент регистрации ТСН «Наука», становятся членами ТСН «Наука».

1.6. Положения Устава Товарищества собственников недвижимости «Наука» не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъекта Российской Федерации по месту нахождения Товарищества.

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

2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА, НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. ТСН «Наука» – некоммерческая организация, не имеющая целью извлечение прибыли в качестве предмета и целей своей деятельности, учрежденная гражданами на добровольных началах для эксплуатации совместной собственности и создания условий для отдыха.

2.2. Наименование Товарищества:

Полное: Товарищество собственников недвижимости «Наука».

Сокращенное: ТСН «Наука».

2.3. Местонахождение и адрес Товарищества: 143170, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, территория «Наука Полушкинская», дом 1.

2.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам его членов. Члены Товарищества в свою очередь, не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.5. Товарищество занимает участок земли площадью 1 га.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создано и осуществляет свою деятельность для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами имуществом общего пользования в том числе земельным участком, находящимся в их общей долевой собственности в установленных пределах.

3.2. Основными целями деятельности Товарищества являются:

- содействие членам Товарищества в создании условий для отдыха;
- благоустройство территории Товарищества, обеспечение противопожарной безопасности;
- сохранение и благоустройство жилищного фонда Товарищества;
- эксплуатация и реконструкция коммуникаций, объектов инфраструктуры с целью обеспечения условий для отдыха членов Товарищества и сохранности имущества и поддержание порядка и правил общежития в жилом доме Товарищества.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА И ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ЧИСЛА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Членами товарищества могут являться исключительно физические лица.

4.2. В члены товарищества могут быть приняты собственники или правообладатели отдельной квартиры в доме Товарищества.

4.3. Число членов Товарищества не может превышать числа квартир в доме Товарищества и должно превышать пятьдесят процентов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме Товарищества.

4.4. Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления собственника или правообладателя квартиры, которое подается в правление Товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов Товарищества.

4.5. Днем приема в члены Товарищества лица, подавшего заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.

4.6. Правообладатель квартиры до подачи заявления о вступлении в члены товарищества вправе ознакомиться с его уставом.

4.7. В заявлении о приеме, указанном в п. 4.4. указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество (при наличии) заявителя;
- 2) адрес места жительства заявителя;
- 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения;
- 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

4.8. К заявлению прикладывается письменное согласие заявителя на соблюдение требований устава Товарищества, а также копии документов о правах на жилое помещение (квартиру), расположенную в доме Товарищества.

4.9. В приобретении членства Товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление:

- 1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением устава Товарищества и не устранившее указанное нарушение;
- 2) не является собственником или правообладателем квартиры в доме Товарищества;
- 3) не представило документы, предусмотренные п. 4.7 настоящего Устава;

4.10. 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.

4.11. Членство в Товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена Товарищества прав на принадлежащую ему квартиру в доме Товарищества либо в связи со смертью.

4.12. Добровольное прекращение членства в Товариществе осуществляется путем выхода из Товарищества путем подачи соответствующего заявления в Правление Товарищества. При этом членство в Товариществе прекращается со дня подачи такого заявления, а принятие решения органами Товарищества о прекращении членства не требуется.

4.13. Членство в Товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов Товарищества, в связи с:

- неуплатой без уважительных причин членских и целевых взносов в размерах, установленных общим собранием более 6 (шести) месяцев с момента возникновения этой обязанности;
- систематическими нарушениями правил и распорядка проживания в доме Товарищества, пользования общей собственностью и земельным участком (в том числе арендаторами, родственниками и гостями членов товарищества) при подтверждении 3 протоколами (актами) Правления о допущенных нарушениях;
- невыполнением в течение 6 месяцев решений общего собрания, Правления или предписаний технических инспекций, направленных на поддержание или восстановление технического состояния жилья;
- изменением назначения и характера использования недвижимости, планировки квартир,

мест общего пользования (кладовок, автостоянки и т.д.), а также использования земельного участка (строительство, реконструкция, организация стоянок и т.д.). без согласования с правлением или решением общего собрания.

4.14. Председатель Товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов Товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена Товарищества, направляет данному члену предупреждение о недопустимости неисполнения обязанностей заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.

4.15. Член Товарищества должен быть проинформирован о дате, времени и месте проведения общего собрания членов Товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов Товарищества.

4.16. Решение общего собрания членов Товарищества о принудительном прекращении членства в Товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.

4.17. В случае исключения члена Товарищества, в течение десяти дней с момента вынесения решения, ему по указанным в реестре членов Товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

- 1) дата проведения общего собрания членов Товарищества, на котором было принято решение об исключении члена Товарищества;
- 2) обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в Товариществе;
- 3) условия, при выполнении которых исключенный из числа членов Товарищества гражданин может быть принят в Товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в Товариществе.

4.18. В связи с прекращением у члена Товарищества прав на квартиру в доме Товарищества или вследствие смерти, членство в Товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение общего собрания членов Товарищества в связи с указанным обстоятельством не принимается.

4.19. Бывший член Товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на квартиру в доме Товарищества обязан уведомить в письменной форме об этом Правление Товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

Член Товарищества имеет право:

5.1. использовать для проживания и отдыха принадлежащую ему квартиру в доме и земельный участок Товарищества;

5.2. избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества, а также иные органы товарищества;

5.3. использовать для хранения спортивного, хозяйственного инвентаря и других предметов часть площади в подсобных помещениях подвального этажа жилого дома Товарищества, выделяемых пропорционально жилой площади решением правления. Члены Товарищества, которым выделено подсобное помещение несут персональную ответственность за его надлежащее содержание и пожарную безопасность. При смене владельца квартиры, подсобное помещение передается новому собственнику в том же объеме;

5.4. использовать для ведения садоводческой, огороднической деятельности земельный участок, выделенный решением общего собрания на основании предложений правления Товарищества;

5.5. добровольно прекратить членство в Товариществе;

5.6. обжаловать решения органов управления Товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом;

- 5.7. подавать в органы управления Товарищества заявления (обращения, жалобы);
- 5.8. члены Товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания, заверенные копии:
- 1) устава Товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;
 - 2) бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, приходно-расходных смет Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 4) документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 5) протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
 - 6) финансово-экономического обоснования размера взносов;
 - 7) иных предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренних документов Товарищества.
- 5.9. Плата, взимаемая товариществом за предоставление копий документов, указанных в п. 5.7 не может превышать затраты на их изготовление. Предоставление копий указанных документов ревизионной комиссии (ревизору), органу государственной власти субъекта Российской Федерации или органу местного самоуправления муниципального образования по месту нахождения территории товарищества, судам и правоохранительным органам осуществляется бесплатно в соответствии с их запросами в письменной форме.

Член Товарищества обязан:

- 5.10. не нарушать права других членов Товарищества;
- 5.11. своевременно уплачивать взносы, предусмотренные настоящим уставом;
- 5.12. соблюдать режимы и ограничения, установленные нормативно - правовыми актами, решениями органов управления Товарищества и настоящим уставом;
- 5.13. 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 доступа в квартиры в отсутствие собственника регламентируется положением, принятым на общем собрании);
- 5.14. не проводить в летний и каникулярный период работы по ремонту и реконструкции жилых помещений (кроме аварийных случаев);
- 5.15. 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;
- 5.16. исполнять решения, принятые Председателем Товарищества, Правлением Товарищества, в рамках полномочий, установленных настоящим Уставом или возложенных на них общим собранием членов Товарищества, а также решения общих собраний Товарищества;
- 5.17. соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории Товарищества, установленные законодательством Российской Федерации и уставом Товарищества.
- 5.18. Действие пунктов данного раздела устава, распространяются также и на собственников квартир, не являющихся членами Товарищества.

6. ВЗНОСЫ И ПЛАТЕЖИ

6.1. Взносы членов Товарищества могут быть следующих видов:

- членские взносы;
- целевые взносы.

6.2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов Товарищества.

6.3. Членские взносы вносятся членами Товарищества на расчетный счет Товарищества.

6.4. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- 1) с содержанием имущества общего пользования Товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведением на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных Товариществом с этими организациями;
- 4) с благоустройством земельного участка общего назначения;
- 5) с охраной территории Товарищества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- 6) с проведением аудиторских проверок Товарищества;
- 7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) с организацией и проведением общих собраний членов Товарищества, выполнением решений этих собраний;
- 9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

6.5. Целевые взносы вносятся членами Товарищества на расчетный счет Товарищества по решению общего собрания, определяющему их размер и срок внесения, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

- 1) с подготовкой документации по планировке территории в отношении общей территории Товарищества;
- 2) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о территории Товарищества, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- 3) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования включая закупку угля для отопления дома Товарищества, ремонта построек и иного имущества общего пользования;
- 4) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

6.6. Размер взносов может отличаться для отдельных членов Товарищества, если это обусловлено различным объемом занимаемой личной площади в доме, площадью использования имущества общего пользования или размером доли в праве общей долевой собственности.

6.7. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов Товарищества.

6.8. В случае несвоевременной уплаты взносов, с должников взимаются пени. Размер налагаемых пеней определяется в размере ключевой ставкой Банка России, действующей в период просрочки, согласно ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

6.9. В случае неуплаты взносов и пеней Товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

6.10. Личные платежи за свет, интернет, пользование иными услугами, члены Товарищества оплачивают самостоятельно. Счет за потребленную электроэнергию бухгалтер Товарищества периодически доводит до сведения членов Товарищества.

7. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Органы управления и контроля Товарищества

7.1.1. Высшим органом товарищества является общее собрание членов Товарищества.

7.1.2. В Товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель Товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление Товарищества).

7.1.3. Наряду с исполнительными органами, для контроля их деятельности образуется ревизионная комиссия.

7.1.4. Председатель Товарищества, члены правления Товарищества, ревизионная комиссия избираются на общем собрании членов товарищества на срок не более двух лет из числа членов Товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) принимается общим собранием членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества.

7.1.5. По решению общего собрания, председатель Товарищества, члены правления и ревизионной комиссии, могут поощряться, в том числе материально, или иными способами, на усмотрение общего собрания. Также возможно заключение трудовых договоров (контрактов) с отдельными членами органов управления и контроля Товарищества, по решению Общего собрания.

7.1.6. Лица, избранные в исполнительные органы Товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов Товарищества.

7.1.7. Решения органов Товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества.

7.1.8. Правление, для обеспечения функционирования и эксплуатации дома, обеспечения порядка и сохранности имущества товарищества нанимает домоправителя (Управляющего домом). Домоправитель Товарищества участвует в заседаниях правления с совещательным голосом только по вопросам эксплуатации и содержания дома и инфраструктуры Товарищества.

7.2. Компетенция общего собрания членов Товарищества

7.2.1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) изменение устава Товарищества;
- 2) избрание органов товарищества (председателя Товарищества, членов правления Товарищества), ревизионной комиссии, а также досрочное прекращение их полномочий;
- 3) определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя Товарищества, членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии, а также иных лиц, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;
- 4) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования и о порядке его использования;
- 5) прием граждан в члены Товарищества, исключение граждан из числа членов Товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены Товарищества;
- 6) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов Товарищества;
- 7) одобрение проекта планировки общей территории Товарищества;

- 8) утверждение отчетов ревизионной комиссии;
- 9) утверждение положения об оплате труда наемных работников и членов органов управления Товарищества, членов ревизионной комиссии, заключивших трудовые договоры с Товариществом;
- 10) утверждение порядка ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности председателя и правления Товарищества, деятельности ревизионной комиссии Товарищества;
- 11) рассмотрение жалоб членов Товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии Товарищества;
- 12) утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решения о ее исполнении;
- 13) утверждение отчетов правления Товарищества, отчетов председателя Товарищества;
- 14) определение порядка рассмотрения органами Товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов Товарищества;
- 15) принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов Товарищества;
- 16) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы для собственников, не являющихся членами Товарищества;
- 17) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы для собственников, не являющихся членами Товарищества;
- 18) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.
- 19) принятие правил внутреннего распорядка Товарищества.

7.2.2. По вопросам, указанным в пунктах 1 - 4, 12, 17 - 19 п. 7.2.1 настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

7.2.3. По вопросам, указанным в пунктах 4, 16 и 17 п. 7.2.1 настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, не являющихся членами Товарищества, но имеющими недвижимость в общем доме Товарищества.

7.2.4. По иным вопросам, указанным в п. 7.2.1 настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

7.3. Проведение общего собрания Товарищества

7.3.1. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным.

7.3.2. Очередное общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

7.3.3. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:

- 1) правления Товарищества;
- 2) ревизионной комиссии;
- 3) членов Товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

7.3.4. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения Товарищества.

7.3.5. В случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 раздела 7.3.3. и разделом 7.3.4 настоящего Устава,

требование о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества вручается лично председателю Товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю Товарищества или в правление Товарищества по месту нахождения Товарищества.

7.3.6. Требование о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества должно содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов Товарищества, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

7.3.7. Правление Товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, о проведении внеочередного собрания, обязано обеспечить проведение такого общего собрания членов Товарищества.

7.3.8. В случае нарушения правлением Товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, установленного в п. 7.3.7, ревизионная комиссия, члены Товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества при условии соблюдения порядка уведомления членов Товарищества.

7.3.9. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества не менее чем за две недели до дня его проведения:

- 1) направляется по адресам, указанным в реестре членов Товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);
- 2) размещается на сайте Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии);
- 3) размещается на информационном щите, расположенном в доме Товарищества.

7.3.10. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов Товарищества, дата, время и место проведения общего собрания. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

7.3.11. Правление Товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов Товарищества, **не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания** членов Товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членов Товарищества не допускается.

7.3.12. Для членов Товарищества, а также для всех не являющихся его членами правообладателей квартир, расположенных в доме товарищества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов Товарищества.

7.3.13. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей. Не менее трети членов Товарищества должны присутствовать на собрании лично. Представителями отсутствующих на собрании членов Товарищества являются лица, которым отсутствующие члены Товарищества предоставили доверенности, заверенные председателем правления или членом правления (для председателя).

7.3.14. Председательствующим на общем собрании членов Товарищества является председатель Товарищества, если иное решение не принято этим собранием.

7.3.15. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка каждого члена Товарищества либо каждого представителя члена Товарищества, принявших участие в общем собрании. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председательствующим на общем собрании.

7.3.16. Протокол общего собрания членов Товарищества доводится до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений путем вывешивания объявления на доске

объявлений дома Товарищества.

7.3.17. Решения общего собрания членов Товарищества являются обязательными для исполнения органами и членами Товарищества.

7.4. Правление Товарищества

7.4.1. Правление Товарищества подотчетно общему собранию членов Товарищества.

7.4.2. Председатель Товарищества является членом правления Товарищества и его председателем.

7.4.3. Количество членов правления Товарищества не может быть менее трех человек.

7.4.4. Членом правления может стать лицо, являющееся членом Товарищества не менее двух лет.

7.4.5. Заседания правления Товарищества созываются председателем Товарищества по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал или по требованию 1/3 членов правления.

7.4.6. Заседание правления Товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.

7.4.7. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя Товарищества является решающим.

7.4.8. К полномочиям правления Товарищества относятся:

- 1) выполнение решений общего собрания членов Товарищества;
- 2) принятие решения о проведении очередного или внеочередного общего собрания членов Товарищества;
- 3) руководство текущей деятельностью Товарищества;
- 4) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории Товарищества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей Товарищества;
- 5) принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- 6) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным Товариществом;
- 7) обеспечение условий для совместного владения, использования имуществом общего пользования Товарищества, а также поддержание этого имущества в надлежащем порядке;
- 8) составление приходно-расходных смет и отчетов правления Товарищества и представление их на утверждение общему собранию;
- 9) ведение учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- 10) обеспечение ведения делопроизводства и содержание архива в Товариществе;
- 11) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных настоящим Уставом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или пени;
- 12) рассмотрение заявлений членов Товарищества;
- 13) разработка и представление на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних распорядков Товарищества, положений об оплате труда работников и членов органов Товарищества, заключивших трудовые договоры с Товариществом;
- 14) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами Товарищества, и размера платы, правообладателей недвижимости в границах Товарищества, не являющихся членами Товарищества.

7.4.9. Правление Товарищества имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим Уставом к

полномочиям иных органов Товарищества.

7.4.10. Приходно-расходная смета Товарищества, составляемая правлением, должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов Товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение лиц Товарищества.

7.4.11. Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов Товарищества.

7.5. Председатель Товарищества

7.5.1. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления Товарищества;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые не подлежат обязательному одобрению правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;
- 3) подписывает документы Товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания, а также подписывает протоколы заседания правления Товарищества;
- 4) заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества или правления Товарищества;
- 5) принимает на работу в Товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности Товарищества как работодателя по этим договорам;
- 6) выдает доверенности без права передоверия;
- 7) осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;
- 8) рассматривает заявления членов Товарищества.

7.5.2. Председатель Товарищества в соответствии с уставом Товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, исполнение которых является полномочием иных органов.

7.5.3. Председатель и члены правления Товарищества 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.

7.6. Ревизионная комиссия Товарищества

7.6.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления Товарищества, осуществляет ревизионная комиссия.

7.6.2. Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель Товарищества и члены правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

7.6.3. Ревизионная комиссия избирается из числа членов Товарищества на срок до двух лет и может быть перевыбрана досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов товарищества.

7.6.4. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия устанавливаются настоящим

уставом и (или) положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

7.6.5. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию членов Товарищества.

7.6.6. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- 1) проверять выполнение правлением Товарищества и его председателем решений общих собраний членов Товарищества, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;
- 2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год либо в иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания членов Товарищества;
- 3) отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;
- 4) сообщать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов Товарищества;
- 5) осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением Товарищества или его председателем заявлений членов Товарищества.

7.6.7. Органы Товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии предоставлять копии любых документов товарищества, за любой срок, заверенные в порядке, установленном настоящим Уставом.

8. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

8.1. Ответственным лицом за ведение делопроизводства в Товариществе является его председатель. Выписки из документов Товарищества и копии документов Товарищества должны быть заверены печатью Товарищества и подписью председателя Товарищества.

8.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывает председательствующий на общем собрании членов Товарищества.

8.3. Протоколы заседаний правления Товарищества подписывает председатель Товарищества.

8.4. Документы, составленные ревизионной комиссией, подписываются членами ревизионной комиссии Товарищества.

8.5. Протоколы, указанные в частях 8.1.2 и 8.1.3 настоящего раздела, заверяются печатью Товарищества.

8.6. Протоколы, указанные в частях 8.1.2 и 8.1.3 настоящего раздела, а также иные документы Товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

8.7. Заверенные копии протоколов, указанных в частях 8.1.2 и 8.1.3 настоящего раздела, или заверенные выписки из данных протоколов предоставляются членам Товарищества по их требованию, а также органам государственной власти или органам местного самоуправления в случае, если сведения, содержащиеся в таких протоколах, могут быть запрошены данными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными федеральным законом.

8.8. Порядок ведения делопроизводства в товариществе, в том числе порядок передачи документов в связи с переизбранием, отстранением от должности лиц, избранных в органы товарищества, определяется Законодательством, настоящим Уставом или решением общего собрания.

9. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

- 1) членские, целевые взносы;
- 2) доходы, получаемые от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) субсидии и компенсационные выплаты, предоставленные органами государственной

власти и местного самоуправления;

4) другие, не запрещенные законодательством поступления.

9.2. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.3. Имущество общего пользования (общие помещения в здании, подсобные и технические строения, земельный участок) перешедшие в распоряжение Товарищества от ДНТ «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. На имущество, являющееся общей совместной собственностью членов Товарищества, как некоммерческой организации, не может быть обращено взыскание.

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

9.5. Земля Товарищества (земельный участок) является общей (совместной) собственностью членов Товарищества и не может вычленяться в собственность отдельным членам и не членам Товарищества.

9.6. 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.

9.7. При ликвидации Товарищества как юридического лица, права его бывших членов на недвижимое имущество сохраняются.

10. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации Товарищества председателем Товарищества или иным уполномоченным членом правления Товарищества создается реестр членов Товарищества и осуществляется его ведение.

10.2. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии с настоящим Уставом и законодательством о персональных данных.

10.3. Реестр членов Товарищества должен содержать следующие данные о членах Товарищества:

- 1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- 2) адрес места жительства заявителя;
- 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- 5) мобильный телефон для экстренной связи (при наличии);
- 6) сведения о принадлежащих членам Товарищества объектах недвижимости, расположенных в границах Товарищества.

10.4. Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, и своевременно информировать председателя Товарищества или члена правления Товарищества об их изменении.

10.5. В случае неисполнения требований, установленных пп. 10.3 - 10.4. настоящего пункта, член Товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов Товарищества актуальной информации.

10.6. В отдельный раздел реестра членов Товарищества могут быть внесены сведения о лицах, являющихся правообладателями недвижимости в границах Товарищества, но не являющихся

членами Товарищества, с их согласия.

10.7. Допускается ведение реестра как в бумажном так и в электронном виде.

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

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

- 1) ежегодно заключать 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.);
- 2) выполнять положения настоящего Устава, правила внутреннего распорядка и положения, касающиеся собственников жилья в доме Товарищества;

11.2. 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.

11.3. При отсутствии договора или его просрочки при его заключении с Товариществом, Товарищество вправе не представлять (ограничивать) услуги, вводить ограничения пользования общей собственностью и начислять пени за потребленные без договора услуги.

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 Товарищества 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. МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ К ВЛАДЕЛЬЦАМ ЖИЛЬЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

13.1. За совершенное в пределах земельного участка и дома Товарищества нарушение земельного, лесного, водного, санитарно-эпидемиологического, градостроительного законодательства, или законодательства о пожарной безопасности, владелец недвижимости или проживающие в доме Товарищества владельцы квартир в доме Товарищества несут ответственность в порядке, установленном законодательством.

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

- 1) Правлением Товарищества: предупреждение; составление акта (протокола) о нарушении;

2) Правлением Товарищества по решению общего собрания Товарищества:

- меры материального воздействия (решение о возмещении принесенного ущерба, пени);
- исключение из членов Товарищества (при составлении более 3 протоколов о нарушениях в течение одного года);

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

Правлением Товарищества:

- предупреждение; составление акта (протокола) о нарушении;
- 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);
- подготовка для направления в суд материалов о нарушениях и возмещения ущерба.

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

14. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Изменения в настоящий Устав вносятся общим собранием членов Товарищества и представляются в соответствующие органы по месту регистрации Товарищества, согласно требованиям законодательства и п. 7 настоящего Устава.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

15.2. Права и обязанности товарищества при его реорганизации переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, который утверждается общим собранием членов Товарищества.

15.3. При реорганизации Товарищества его члены становятся членами вновь создаваемого Товарищества.

15.4. Государственная регистрация вновь созданного в результате реорганизации Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества принимается общим собранием товарищества большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих.

15.5. Ликвидация Товарищества может быть осуществлена по решению суда на основании иска органов государственной власти в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

15.6. На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории Товарищества, при его ликвидации не может быть обращено взыскание.

15.7. При ликвидации Товарищества, имущество, находящееся в собственности Товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников недвижимости в границах Товарищества, пропорционально площади принадлежащего им недвижимого имущества, вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества или нет.

15.8. Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения записи об этом в Единый Государственный Реестр юридических лиц.