

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания
СНТ «Наука»

от " ____ " _____ 2019 г.

Председатель СНТ «Наука»

_____ **И.И. Жежерун**

У С Т А В
САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА
«НАУКА»

2019 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В связи с требованием Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ-217), наименование: «Садоводческое некоммерческое товарищество «Наука» (далее - СНТ «Наука»)» является измененным наименованием Дачного некоммерческого товарищества «Наука», взамен прежнего: «Дачное некоммерческое товарищество «Наука» (ДНТ «Наука»)».

1.1.2. СНТ «Наука» (далее – Товарищество) является правопреемником Дачного некоммерческого товарищества «Наука» (ДНТ «Наука»), созданного в результате реорганизации Дачно-строительного кооператива «Наука» (ДСК «Наука»), зарегистрированного Управлением Коммунального хозяйства Исполкома 17.02.1969 г., рег.№ 133/6.

1.2. 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 бессрочного пользования» земель №44 от 18.11.1971г.; Свидетельства №1119 от 03.11.1993г. Администрации Одинцовского района Московской области на бессрочное пользование земель.

1.3. Товарищество приводит свой Устав в соответствие с требованием ФЗ-217.

1.3.1. В соответствии с п.6 ст. 54 ФЗ-217 – «изменение наименования Товарищества, в связи с приведением его Устава в соответствие требованиям ст.1-28 Федерального закона № 217», не требуется внесение изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие прежнее наименование Товарищества. Данные документы сохраняют свою юридическую силу.

1.4. Положения Устава Товарищества не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству Московской области.

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

1.6. Все члены Товарищества обязаны ознакомиться с настоящим Уставом и расписаться в ознакомлении с ним.

1.7. Все граждане, приобретшие, или получившие иным образом недвижимое имущество в Товариществе, имеют право ознакомиться с данным Уставом и расписаться в ознакомлении с ним.

1.8. Количество членов Товарищества не может быть менее семи.

1.9. Реорганизация и изменение организационно-правовой формы Товарищества, согласно ч. 2 ст. 17 Закона № 217-ФЗ, принимается квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

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

2.2. СНТ «Наука», в соответствии с п.3 ст.4 ФЗ-217, является видом товарищества собственников недвижимости

3. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Наименование Товарищества:

3.1.1. Полное: Садоводческое некоммерческое товарищество «Наука».

3.1.2. Сокращенное: СНТ «Наука».

3.2. Местонахождение и адрес Товарищества: 143170, Московская область, Одинцовский район, деревня Полушкино, территория ДСК «Наука», дом 1. Допустимо написание в сокращенном виде: 143170, Моск.обл., Одинцовский р-н, дер.Полушкино, тер.ДСК «Наука», д.1.

3.3. Товарищество занимает выделенный ему в бессрочное пользование участок земли, являющийся участком общего пользования, площадью 1 га, в соответствии с требованиями ФЗ-217 именуемый садовым участком.

4. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и, в установленных федеральным законодательством и настоящим Уставом пределах, распоряжение членами Товарищества и правообладателями недвижимости в границах Товарищества, не являющихся членами Товарищества, имуществом общего пользования.

4.2. Целями деятельности СНТ «Наука» являются:

4.2.1. Реализация права граждан «на отдых на выделенном садовом земельном участке с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей» (ст.3 п.1 ФЗ-217).

4.2.2. Создание благоприятных условий для отдыха (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, водоотведением, обращением с твердыми коммунальными отходами и прочими необходимыми для нормальной деятельности условиями).

4.2.3. Содействие членам Товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

4.2.4. Обеспечение пожарной безопасности на территории, в здании и в других строениях и объектах Товарищества.

4.2.5. Товарищество, для обеспечения функционирования инфраструктуры дома, участка и прилегающей территории вправе производить наем работников для проведения тех или иных работ на временной (разовой или сезонной) или постоянной основе.

4.2.6. Условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры (контракты) с Товариществом, определяются решением Общего собрания.

4.2.7. Условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры (контракты) с Товариществом не могут противоречить действующему законодательству и настоящему Уставу.

5. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

5.1. Органы Товарищества.

5.1.1. Высшим органом Товарищества является Общее собрание членов Товарищества (далее – Общее собрание).

5.1.2. В Товариществе имеются: единоличный исполнительный орган - председатель Товарищества (далее – председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление Товарищества (далее – Правление).

5.1.3. Наряду с исполнительными органами, для контроля над их деятельностью должна быть образована Ревизионная комиссия (ревизор).

5.1.4. Председатель Товарищества, члены Правления Товарищества, Ревизионная комиссия, избираются на Общем собрании на срок, определяемый Общим собранием по каждому избираемому органу управления и контроля, но не более чем на пять лет, из числа членов Товарищества тайным или открытым голосованием. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по этому вопросу принимается Общим собранием простым большинством голосов от общего числа присутствующих членов Товарищества.

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

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

5.1.7. Деятельность председателя Товарищества, членов Правления, Ревизионной комиссии (ревизора), по сложившейся изначально традиции и в соответствии с п. 6.2.1 настоящего Устава, осуществляется на общественных началах и не является основанием для возникновения трудовых отношений между Товариществом и членами его органов управления и контроля. По решению Общего собрания, председатель Товарищества, члены Правления и Ревизионной комиссии (ревизор), могут поощряться, в том числе материально, или иными способами, на усмотрение Общего собрания. Настоящее положение не исключает возможности заключения трудовых договоров (контрактов) между отдельными членами органов управления и контроля Товарищества, по решению Общего собрания.

5.2. Компетенция Общего собрания членов Товарищества

5.2.1. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) изменение устава Товарищества;
- 2) избрание органов Товарищества (председателя, членов Правления), Ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

3) определение условий, на которых осуществляется оплата труда лиц, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры, а также способы поощрения действующих органов Товарищества и органов контроля;

4) принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

5) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

6) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория Товарищества;

7) прием граждан в члены Товарищества, исключение граждан из числа членов Товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены Товарищества;

8) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов Товарищества;

9) одобрение проекта планировки территории Товарищества;

10) утверждение отчетов Ревизионной комиссии (ревизора);

11) утверждение положения об оплате труда работников и иных лиц, заключивших трудовые договоры с Товариществом;

12) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

13) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором Товарищества;

14) утверждение порядка ведения Общего собрания, деятельности председателя и Правления Товарищества, деятельности Ревизионной комиссии (ревизора);

15) рассмотрение жалоб членов Товарищества на решения и действия (бездействие) членов Правления, председателя, членов Ревизионной комиссии (ревизора);

16) утверждение приходно-расходной сметы и принятие решения о ее исполнении;

17) утверждение отчетов председателя и Правления Товарищества;

18) определение порядка рассмотрения органами Товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов Товарищества;

19) принятие решения об избрании председательствующего на Общем собрании;

20) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной действующим законодательством для собственников, не являющихся членами Товарищества;

21) утверждение финансово-экономического обоснования размера членских и целевых взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной действующим законодательством для собственников, не являющихся членами Товарищества;

5.2.2. По вопросам, указанным в подпунктах: 1)-6); 16); 20)-21) п.5.2.1 настоящего Устава, решения Общего собрания принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на Общем собрании. По пп.19 п. 5.2.1 Устава решения принимаются простым большинством голосов (ч.ч. 2 и 4 ст. 17 Закона № 217-ФЗ).

5.2.3. По вопросам, указанным в подпунктах: 4) - 6), 20)-21) п.5.2.1 настоящего Устава, решения Общего собрания принимаются с учетом результатов голосования лиц, не являющихся членами Товарищества, но имеющими

недвижимость в границах Товарищества.

5.2.4. По иным вопросам, указанным в п.5.2.1 настоящего Устава, решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на Общем собрании.

5.2.5. Общее собрание может быть очередным или внеочередным.

5.2.6. Очередное Общее собрание созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

5.2.7. Внеочередное Общее собрание должно проводиться по требованию:

- Правления Товарищества;
- Ревизионной комиссии (ревизора);
- членов Товарищества, в количестве более, чем одна пятая членов Товарищества.

5.2.8. Внеочередное Общее собрание может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории Товарищества.

5.2.9. В случаях, когда внеочередное собрание инициируется Ревизионной комиссией (ревизором), членами Товарищества (согласно ч. 7 ст.17 ФЗ-217, в количестве более, чем одна пятая членов Товарищества) или органами местного самоуправления по месту нахождения территории Товарищества, требование о его проведении вручается лично председателю Товарищества, либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю Товарищества, или в Правление Товарищества по месту нахождения Товарищества.

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

5.2.11. Правление Товарищества, не позднее тридцати дней со дня получения требования о созыве внеочередного Общего собрания, обязано обеспечить проведение внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

5.2.12. В случае нарушения правлением Товарищества срока и порядка

проведения внеочередного Общего собрания, установленного п.5.2.11 настоящего Устава, Ревизионная комиссия (ревизор), члены Товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества, вправе самостоятельно обеспечить его проведение, при условии соблюдения положений пп.5.2.13-5.2.18 настоящего Устава.

5.2.13. Уведомление о проведении Общего собрания не менее чем за две недели до дня его проведения:

- направляется по адресам, указанным в реестре членов Товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);

- размещается на сайте Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии);

- размещается на информационном щите, расположенном в здании Товарищества

5.2.14. Сообщение о проведении Общего собрания может быть также размещено в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

5.2.15. В уведомлении о проведении Общего собрания должны быть указаны: перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на Общем собрании, дата, время и место его проведения. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

5.2.16. В случае включения в повестку Общего собрания вопросов, указанных в подпунктах 4) - 6), 20)-21) п.5.2.1 настоящего Устава, лица, не являющиеся членами Товарищества, но являющиеся собственниками, или иными правообладателями, недвижимости в границах Товарищества, уведомляются о проведении Общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном для уведомления членов Товарищества (при наличии такой возможности).

5.2.17. Правление Товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на Общем собрании, 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 Товарищества. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящим пунктом, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на Общем собрании членов Товарищества не допускается.

5.2.18. Для членов Товарищества, а также для всех не являющихся его членами собственников и правообладателей недвижимости, расположенной в границах территории Товарищества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения Общего собрания.

5.2.19. Общее собрание правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей, включая доверенности.

5.2.20. Председательствующим на Общем собрании является председатель Товарищества, если иное решение не принято этим собранием.

5.2.21. В случаях, определенных Правлением Товарищества, решение Общего собрания может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.

5.2.22. По вопросам, указанным в подпунктах 1); 2); 4)-6); 16), 20)–21) п.5.2.1 настоящего Устава, проведение заочного голосования не допускается.

5.2.23. В случае, если при проведении Общего собрания по вопросам, указанным в подпунктах 1), 2); 4) - 6); 16), 20)–21) п.5.2.1 настоящего Устава, не имелось указанного в п.5.2.19 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решение такого Общего собрания по тем же вопросам повестки может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

5.2.24. Результаты очно-заочного голосования при принятии решений Общим собранием определяются совокупностью:

- результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки Общего собрания;
- результатов голосования членов Товарищества, направивших до проведения Общего собрания свои решения по вопросам повестки Общего собрания в письменной форме в Правление Товарищества.

5.2.25. Решения Общего собрания оформляются протоколом с указанием

результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена Товарищества, либо каждого представителя члена Товарищества, принявших участие в Общем собрании. Протокол Общего собрания подписывается председательствующим на Общем собрании. В случае принятия Общим собранием решения путем очно-заочного голосования, к такому решению также прилагаются решения в письменной форме членов Товарищества, направивших до проведения Общего собрания свои решения по вопросам повестки Общего собрания в письменной форме в Правление. В случае участия в Общем собрании лиц, не являющихся членами Товарищества, но являющихся правообладателями недвижимости, расположенной в границах территории Товарищества, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки Общего собрания оформляются по правилам, предусмотренным для оформления результатов голосования членов Товарищества.

5.2.26. Принятие решения Общего собрания путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов Товарищества, направивших до проведения Общего собрания свои решения по вопросам повестки Общего собрания в письменной форме в Правление Товарищества.

5.2.27. Решения Общего собрания являются обязательными для исполнения органами Товарищества, членами Товарищества, а также правообладателями недвижимости в границах Товарищества, не являющимися членами Товарищества (в случае, если такие решения принимаются по вопросам, относящимся действующим законодательством и пп.4-6, 20-21 п.5.2.1 настоящего Устава к их законным правам).

5.3. Правление Товарищества

5.3.1. Правление Товарищества подотчетно Общему собранию.

5.3.2. Председатель Товарищества является членом Правления Товарищества и его председателем.

5.3.3. Количество членов Правления Товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов Товарищества.

5.3.4. Заседания Правления Товарищества созываются председателем Товарищества по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

5.3.5. Заседание Правления Товарищества правомочно, если на нем

присутствует не менее половины его членов.

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

5.3.7. К полномочиям Правления Товарищества относятся:

- выполнение решений Общего собрания;
- принятие решения о проведении Общего собрания или обеспечение принятия решения Общего собрания членами Товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;
- принятие решения о проведении внеочередного Общего собрания или о необходимости проведения внеочередного Общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;
- руководство текущей деятельностью Товарищества;
- 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;
- принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным Товариществом;
- обеспечение создания и использования имущества общего пользования Товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения членами Товарищества таким имуществом;
- составление приходно-расходных смет и отчетов Правления Товарищества и представление их на утверждение Общему собранию;

- ведение учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и предоставление его на утверждение Общему собранию;
- обеспечение ведения делопроизводства и содержание архива в Товариществе;
- контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных ФЗ-217, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, предусмотренной ФЗ-217 и настоящим Уставом для правообладателей недвижимости в границах Товарищества, не являющихся членами Товарищества, в судебном порядке;
- рассмотрение заявлений членов Товарищества;
- разработка и представление на утверждение Общего собрания порядка ведения Общего собрания и иных внутренних распорядков Товарищества, положений об оплате труда работников или иных лиц, заключивших трудовые договоры с Товариществом;
- подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами Товарищества, и размера платы, предусмотренной действующим законодательством для собственников и правообладателей недвижимости в границах Товарищества, не являющихся членами Товарищества.

5.3.8. Правление Товарищества, в соответствии с его уставом, имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества, за исключением решений, отнесенных действующим законодательством и настоящим Уставом к полномочиям иных органов Товарищества.

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

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

5.4. Председатель Товарищества

5.4.1. Председателем Товарищества может быть избран любой член Товарищества, проработавший в Правлении не менее одного срока.

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

- председательствует на заседаниях Правления Товарищества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением Товарищества или Общим собранием;
- подписывает документы Товарищества, в том числе одобренные решением Общего собрания, а также подписывает протоколы заседания Правления Товарищества;
- заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений Общего собрания и Правления Товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции Общего собрания или Правления товарищества;
- принимает на работу в Товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности Товарищества как работодателя по этим договорам;
- выдает доверенности без права передоверия;
- осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;
- рассматривает заявления членов Товарищества;
- осуществляет иные функции, определенные для него решением Общего собрания.

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

5.5. Ревизионная комиссия (ревизор).

5.5.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью

Товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и Правления, осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор).

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

5.5.3. Ревизионная комиссия (ревизор) работает по предоставленным Председателем и бухгалтером Товарищества документам, необходимым для проведения ревизии за отчетный период, который определяется сроком полномочий председателя или иным отчетным периодом по решению Общего собрания.

5.5.4. По усмотрению Ревизионной комиссии (ревизора), ревизия может проходить в несколько этапов (по годам) и в течение всего времени отчетного периода, но окончание ревизии должно совпадать с окончанием отчетного периода председателя Товарищества.

5.5.5. По итогам ревизии составляется отчет, который подписывают все члены Ревизионной комиссии (ревизор), который предоставляется председателю Товарищества и Общему собранию для ознакомления.

5.5.6. Ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию.

5.5.7. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его председателем решений Общих собраний, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

- осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, либо в иной срок, если такой срок установлен решением Общего собрания;

- отчитываться об итогах ревизии перед Общим собранием с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

- сообщать Общему собранию обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов Товарищества;

- осуществлять проверку своевременного рассмотрения Правлением Товарищества или его председателем заявлений членов Товарищества.

5.5.8. Органы Товарищества обязаны по запросу Ревизионной комиссии предоставлять копии документов Товарищества, заверенные в порядке, установленном действующим законодательством.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Число членов Товарищества не может превышать числа собственников и правообладателей недвижимости в границах Товарищества.

6.1.1. Число голосов собственников и правообладателей одной квартиры в доме Товарищества, в случае долевой собственности, в совокупности обладает одним голосом.

6.1.2. При голосовании на Общем собрании учитывается от одной квартиры один голос.

6.2. Права члена Товарищества.

6.2.1 Член Товарищества имеет право:

- получать от органов Товарищества информацию о деятельности Товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией Товарищества;

- участвовать в управлении делами Товарищества;

- добровольно прекратить членство в Товариществе;

- обжаловать решения органов Товарищества, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом;

- подавать в органы Товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом;

- оказывать безвозмездную помощь Товариществу, как личным трудом, так и имуществом, материалами или денежными средствами.

6.2.2. Члены Товарищества обладают иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

6.2.3. Члены Товарищества имеют право знакомиться и, по заявлению, получать за плату, размер которой устанавливается решением Общего собрания, заверенные в порядке, установленном действующим законодательством РФ, копии:

- Устава Товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

- бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, приходно-расходных смет Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения Ревизионной комиссии (ревизора);

- документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протокола собрания об учреждении Товарищества, протоколов Общих собраний, заседаний Правления и Ревизионной комиссии;

- финансово-экономического обоснования размера взносов;

- иных предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания, внутренних документов Товарищества.

6.2.4. Плата, взимаемая Товариществом за предоставление копий перечисленных выше документов, не может превышать затраты на их изготовление. Предоставление копий указанных документов Ревизионной комиссии, 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.

6.2.5. Члены Товарищества имеют право, в течение тридцати дней с момента подачи заявления о предоставлении выписки из реестра членов Товарищества в Правление Товарищества, получать указанные выписки, заверенные в установленном законом порядке.

6.2.6. Члены Товарищества в праве оказывать безвозмездную помощь Товариществу, по согласованию с Общим собранием или Правлением, как личным трудом, так и материальными, в том числе, денежными, средствами или имуществом.

6.3. Обязанности члена Товарищества

6.3.1. Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой корпоративной организации, член Товарищества обязан:

- не нарушать права других членов Товарищества и других лиц, имеющих недвижимость, расположенную в границах территории Товарищества без участия в Товариществе;
- своевременно уплачивать членские и целевые взносы;
- принимать участие в мероприятиях Товарищества;
- исполнять решения, принятые Общим собранием, а также председателем и Правлением Товарищества, в рамках их полномочий, установленных действующим законодательством, или возложенных на них Общим собранием;
- использовать недвижимое имущество по его прямому назначению;
- соблюдать режимы и ограничения, установленные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами, решениями органов управления Товарищества и настоящим Уставом;
- обеспечивать доступ в свои квартиры и выделенные для пользования подсобные помещения в аварийных случаях, при проведении профилактических (подготовительных) и ремонтных работ, а также одобренной Общим собранием реконструкции дома (порядок доступа в квартиры в отсутствие собственника регламентируется положением, принятым на Общем собрании, в соответствии с действующим законодательством). В случае отказа собственника обеспечить доступ в принадлежащую ему на правах собственности квартиру при перечисленных в этом пункте причинам, он должен подтвердить свой отказ в письменной форме. В случае отказа, на собственника возлагается ответственность за все риски и могущие возникнуть в связи с этим отказом проблемы;
- возместить Товариществу или его членам причиненный его действиями, или бездействиями, ущерб;

- принимать посильное участие в благоустройстве территории и здания Товарищества:

- соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории Товарищества и в интересах Товарищества, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;

6.3.2. Член Товарищества, сдающий принадлежащую ему квартиру в доме Товарищества в аренду (в наем) на длительный срок (свыше 1 месяца), обязан в течение трех дней предоставить в Правление сведения об арендаторах и согласовать условия их проживания и пользования совместным имуществом Товарищества, а также ознакомить арендаторов с условиями проживания в соответствии с Уставом Товарищества и действующим законодательством.

6.3.3. В соответствии с ЖК РФ Ст.30:

- собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования

- собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, **правила** пользования жилыми помещениями, а также **правила** содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Член Товарищества не имеет права:

- выделять долю в натуре в имуществе общего пользования, включая земельный участок общего пользования;

- производить на территории и в здании Товарищества (за исключением помещений, находящихся в его личном владении и наличие соответствующей разрешительной документации) любые работы без согласования с Общим собранием или Правлением Товарищества, включая ремонтные работы, возведение построек, посадку и уничтожение деревьев и других растений;

- использовать земельный участок (строительство, устройство зон отдыха

и пикниковых зон, разжигание костров, распахивание, огородничество, посадка и уничтожение растений, деревьев и кустарников), общественные помещения здания и другое имущество общего пользования Товарищества в личных целях без согласования с Общим собранием и Правлением Товарищества;

- нарушать права членов Товарищества и собственников недвижимости в пределах Товарищества, не являющихся его членами;

- нарушать законодательство РФ и Московской области, в том числе по пожарной и экологической безопасности, положения настоящего Устава и правил внутреннего распорядка Товарищества;

- производить ремонтные и другие работы, сопряженные с нарушением тишины и покоя в здании и на территории Товарищества, в период летнего времени, праздничных и выходных дней, школьных каникул (кроме аварийных случаев, удостоверенных Правлением или уполномоченным на то лицом);

- проводить реконструкцию и перепланировку жилых помещений с расширением площади за счет капитальных стен и лоджии без предоставления Правлению всей необходимой разрешительной документации к реконструкции и перестройке жилого помещения и обеспечению безопасности проводимых работ, соответствующей санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным нормативным требованиям;

- проводить деятельность, влекущую за собой вред, или иные негативные последствия, для Товарищества и его членов, в том числе разглашать информацию о Товариществе, могущую нанести вред его благополучию или существованию.

6.5. Основания и порядок принятия в члены Товарищества

6.5.1. Членами Товарищества могут являться исключительно физические лица.

6.5.2. Принятие в члены Товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя недвижимости, расположенной в границах территории Товарищества, которое подается в Правление Товарищества для вынесения его на рассмотрение Общего собрания.

6.5.3. В члены Товарищества могут быть приняты собственники или, в случаях, установленных действующим законодательством, иные правообладатели

недвижимости, расположенной в границах территории Товарищества.

6.5.4. Правообладатель недвижимости до подачи заявления о вступлении в члены Товарищества вправе ознакомиться с его Уставом.

6.5.5. В заявлении о вступлении в члены Товарищества указываются:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований Устава Товарищества.

6.5.6. К заявлению прилагаются копии документов о правах на недвижимость, расположенную в границах территории Товарищества.

6.5.7. Днем приема в члены Товарищества лица, подавшего заявление о вступлении в члены Товарищества, является день принятия соответствующего решения Общим собранием.

6.5.8. В приобретении членства Товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление о вступлении в члены Товарищества:

- было ранее исключено из числа членов Товарищества за неисполнение обязанностей члена Товарищества, в том числе, неуплату в установленные сроки членских и целевых взносов и не устранило указанные нарушения;
- не является собственником или правообладателем недвижимого имущества, расположенного в границах территории Товарищества, не представило документы, подтверждающие права на данное имущество;
- представило заявление, не соответствующее требованиям действующего законодательства и настоящего Устава.

6.5.9. Каждому члену Товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены Товарищества председателем Товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в

Товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в Товариществе, устанавливаются решением Общего собрания.

6.6. Основания и порядок прекращения членства в Товариществе

6.6.1. Членство в Товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена Товарищества прав на принадлежащий ему объект недвижимости в границах Товарищества, либо в связи со смертью члена Товарищества.

6.6.2. Добровольное прекращение членства в Товариществе осуществляется путем выхода из Товарищества.

6.6.3. Членство в Товариществе в связи с выходом из Товарищества прекращается со дня подачи членом Товарищества соответствующего заявления в Правление Товарищества. При этом принятие решения органами Товарищества о прекращении членства в Товариществе не требуется.

6.6.4. Членство в Товариществе прекращается принудительно решением Общего собрания со дня принятия такого решения, или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности. В особых случаях этот срок может быть продлён до трех-шести месяцев, если должник представит в Правление Товарищества документы, подтверждающие невозможность оплатить взносы в срок.

6.6.5. Председатель Товарищества, не позднее, чем за месяц до дня проведения Общего собрания, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена Товарищества, направляет предупреждение о недопустимости неисполнения установленной действующим законодательством и настоящим Уставом обязанности, влекущей за собой исключение из членов Товарищества, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, по адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом Товарищества могут быть получены электронные сообщения, и заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в реестре членов Товарищества адресу места жительства, если он был предоставлен членом Товарищества.

6.6.6. Член товарищества должен быть проинформирован в порядке, установленном действующим законодательством, о дате, времени и месте

проведения Общего собрания, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов Товарищества.

6.6.7. Решение Общего собрания о принудительном прекращении членства в Товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.

6.6.8. В случае исключения члена Товарищества, в течение десяти дней с момента вынесения указанного решения, ему, 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, направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

- дата проведения Общего собрания, на котором было принято решение об исключении члена Товарищества;

- обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в Товариществе;

- 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.

6.6.9. В связи с прекращением у члена Товарищества прав на недвижимость в границах Товарищества, или вследствие смерти члена Товарищества, членство в Товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение Общего собрания в связи с указанным обстоятельством не принимается.

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

6.6.11. В случае неисполнения требования п.6.3.10 настоящего Устава, бывший член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием у Правления Товарищества информации о прекращении его членства в Товариществе.

6.7. Взносы членов Товарищества

6.7.1. Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- членские взносы;
- целевые взносы.

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

6.7.3. Взносы вносятся членами Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством.

6.7.4. Периодичность внесения членских взносов – один раз в месяц, в срок до десятого числа текущего месяца, за который должны быть внесены членские взносы. Возможна, по желанию члена Товарищества, оплата членских взносов вперед.

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

- с содержанием имущества общего пользования Товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за имущество Товарищества;
- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 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;
- с благоустройством земельного участка Товарищества;
- с охраной территории Товарищества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- с проведением аудиторских проверок Товарищества;
- с выплатой заработной платы лицам, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;

- с организацией и проведением Общих собраний членов Товарищества, выполнением решений этих собраний;

- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

6.7.6. Целевые взносы собираются по решению Общего собрания, определяющему их размер, срок и порядок внесения, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

- с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления Товариществу такого земельного участка;

- с подготовкой документации по планировке территории Товарищества;

- с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- с созданием или приобретением необходимого для деятельности Товарищества имущества общего пользования;

- с реализацией мероприятий, предусмотренных решением Общего собрания.

6.7.7. Размер взносов может отличаться для отдельных членов Товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования и в зависимости от суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенного в жилом здании Товарищества и принадлежащего этим членам Товарищества.

6.7.8. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования, представленных Правлением и утвержденных Общим собранием.

6.7.9. В случае несвоевременной уплаты взносов, с должников взимаются пени. Размер налагаемых пеней определяется в виде ключевой ставкой Банка России, действующей в период просрочки, согласно ст. 395 Гражданского кодекса РФ «ответственность за неисполнение денежного обязательства».

6.7.10. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном ФЗ-217 для уплаты взносов членами Товарищества.

6.7.11. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной п.6.7.10 настоящего Устава, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества, рассчитанных в соответствии с ФЗ-217 и настоящим Уставом.

6.7.12. В случае неуплаты взносов, платы, указанной в п.6.7.10 настоящего Устава и пеней, Товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

6.8. Реестр членов Товарищества

6.8.1. В соответствии с ФЗ-217, должен вестись реестр Товарищества, ведение которого осуществляется председателем Товарищества, или иным уполномоченным членом Правления.

6.8.2. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов Товарищества, осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе законом о персональных данных.

6.8.3. Реестр членов Товарищества должен содержать 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) сведения о принадлежащих членам Товарищества объектах

недвижимости, расположенных в границах Товарищества.

6.8.4. Член Товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, и своевременно информировать председателя Товарищества, или иного уполномоченного члена Правления, об их изменении.

6.8.5. В случае неисполнения требования, установленного пп.6.8.3-6.8.4 настоящего Устава, член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов Товарищества актуальной информации.

6.8.6. В отдельный раздел реестра членов Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством, могут быть внесены сведения о лицах, являющихся правообладателями недвижимости в границах Товарищества, но не являющихся членами Товарищества, с согласия таких лиц.

7. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. 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.

7.2. Протоколы Общих собраний подписывает председательствующий на Общем собрании. Протоколы Общих собраний, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель Товарищества.

7.3. Протоколы заседаний Правления Товарищества подписывает председатель Товарищества.

7.4. Документы, составленные Ревизионной комиссией (ревизором), подписываются членами Ревизионной комиссии (ревизором).

7.5. Протоколы Общих собраний и заседаний Правления заверяются печатью Товарищества.

7.6. Протоколы Общих собраний и заседаний Правления, а также иные документы Товарищества, в соответствии с действующим законодательством, хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

7.7. Заверенные копии протоколов Общих собраний и заседаний Правления, или заверенные выписки из данных протоколов, предоставляются членам Товарищества по их требованию, или по требованию лиц, являющихся правообладателями недвижимости в границах Товарищества, но не являющихся членами Товарищества, если в данных протоколах содержится указание на решения, принятые Общим собранием по вопросам, относящимся ФЗ-217 и пп.4-6, 20-21 п.5.2.1 настоящего Устава к их законным правам, 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.

7.8. Делопроизводство в Товариществе, ведется лицом, уполномоченным Правлением или Общим собранием.

7.9. В случае переизбрания или отстранения от должности лиц, избранных в органы Товарищества, передача документов осуществляется уполномоченным Общим собранием или Правлением лицом, или группой лиц, с оформлением передаточного акта.

8. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Имущество Товарищества является общей совместной собственностью членов Товарищества. Источниками формирования имущества общего пользования являются целевые взносы и иные не запрещенные законом поступления.

8.2. Имущество общего пользования 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.

8.3. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Товарищество не отвечает своим имуществом по обязательствам государства, а государство не отвечает по обязательствам Товарищества.

8.5. Собственник недвижимого имущества, расположенного в границах территории Товарищества, не вправе осуществлять выдел в натуре и отчуждение своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли.

8.6. Собственники недвижимости в границах Товарищества, независимо от того, являются ли они членами Товарищества или нет, не вправе использовать земельный участок и здание Товарищества, являющиеся совместной собственностью членов Товарищества, в личных целях, не предусмотренных настоящим Уставом. В том числе, на земельном участке Товарищества, являющегося совместной собственностью членов Товарищества, не разрешено строительство, устройство различных объектов, высадка деревьев и кустарников, цветоводство и огородничество, если решение об этом не принято Общим собранием, или без согласования с Правлением Товарищества, если решение вопроса находится в его компетенции.

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

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ТОВАРИЩЕСТВА С СОБСТВЕННИКАМИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Собственник недвижимости в границах территории Товарищества, не вступивший или вышедший (исключенный) из членов Товарищества, обязан ознакомиться с настоящим Уставом, правилами внутреннего распорядка и иными локальными актами Товарищества, и расписаться в ознакомлении с ними, соблюдать правила внутреннего распорядка и регламенты Товарищества, не нарушать своими действиями права членов Товарищества.

9.2. Отношения Товарищества с правообладателями недвижимости в границах Товарищества, не являющимися членами Товарищества, осуществляются на основании договора, ежегодно заключаемого такими правообладателями с Правлением Товарищества. Указанный договор определяет стоимость и порядок расчетов за пользование инфраструктурой и коммунальные услуги, предоставляемые Товариществом.

9.3. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, вносят в полном объеме плату, равную целевым взносам члена Товарищества, направленную на приобретение, обслуживание, ремонт имущества общего пользования, расположенного на территории Товарищества.

9.4. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, имеют равное право с членами Товарищества на использование имущества общего пользования в Товариществе. Товарищество не вправе ограничивать доступ таких лиц его к объектам инфраструктуры и

услугам, если заключен договор в соответствии с п. 15.2. настоящего Устава и осуществляются своевременные расчеты по нему. При отсутствии (незаключении) договора или несвоевременной оплаты по нему, Товарищество вправе не представлять (ограничивать) услуги, вводить ограничения на пользование инфраструктурой, начислять пени за потребленные без договора услуги, обращаться в суд о взыскании задолженности, включая начисленные за просрочку платежей пени.

9.5. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, имеют право принимать участие в деятельности Товарищества, направленной на достижение целей, определенных настоящим Уставом.

9.6. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, вправе принимать участие в Общем собрании членов Товарищества и участвовать в голосовании по вопросам, предусмотренным ФЗ № 217 и настоящим Уставом.

9.7. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, не имеют права проводить реконструкцию и перепланировку жилых помещений с расширением площади за счет капитальных стен и лоджии без предварительного предоставления Правлению и согласования с ним списка разрешительной документации в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормативными требованиями к реконструкции и перестройке жилого помещения, и обеспечению безопасности проводимых работ.

9.8. Правообладатель недвижимости обязан предпринять меры для предотвращения или уменьшения ущерба при аварийных ситуациях (в т.ч., обеспечение доступа в принадлежащее ему помещение)

9.9. Правообладатели недвижимости в границах Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, должны соблюдать все требования действующего законодательства и не нарушать положений настоящего Устава.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕЗАВИСИМО ОТ ИХ ЧЛЕНСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

10.1. За совершенные в пределах земельного участка и здания Товарищества нарушения земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, иных

законодательных актов, действующих в РФ и в Московской области, а также правил внутреннего распорядка Товарищества, владельцы недвижимости, или проживающие в доме Товарищества их родственники или арендаторы, несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством об административных правонарушениях, а также подвергаются мерам воздействия, принятым Общим собранием.

10.2. К собственникам жилья, или лицам, проживающим в доме Товарищества, не выполняющим требования законодательства РФ и Московской области, настоящего Устава и правил внутреннего распорядка, могут быть применены следующие меры воздействия:

- выносится предупреждение с составлением акта (или протокола) о нарушении членами Правления, Председателем Товарищества или иным уполномоченным лицом;
- введение ограничений на пользование общей собственностью и услугами, если после составления протокола (или акта) нарушения повторились, или последствия нарушения не были исправлены;
- подготовка для направления в суд материалов о нарушениях и возмещении ущерба.

10.3. За допущенные нарушения установленного порядка пользования общим имуществом и земельным участком, как самими правообладателями недвижимости или членами их семей, так и их арендаторами, к правообладателям недвижимости, независимо от их членства в Товариществе, а также к их арендаторам, могут быть применены меры воздействия, предусмотренные действующим законодательством и положениями настоящего Устава, правом на ознакомление с которым они обладают.

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

10.5. Меры воздействия могут применены к владельцам недвижимости в границах Товарищества также по следующим причинам:

10.5.1. Изменение назначения, характера и планировки недвижимости, использование мест общего пользования и садового (земельного участка), являющегося совместной общей собственностью, (строительство, реконструкция, организация стоянок, огородничество, вырубка или посадка деревьев и т.д.). без согласования с Правлением и решения Общего собрания.

10.5.2. Недопущение в свою квартиру уполномоченных лиц для проведения работ при возникновении аварийных ситуаций, или выполняемых в соответствии с решением, в рамках своих полномочий, Правления или Общего собрания работ по реконструкции здания, подготовке здания к зиме, или иных ситуациях, вызванных необходимостью.

10.5.3. Отказ от компенсации ущерба, нанесенного имуществу или недвижимости членам Товарищества, пострадавшим по его вине. Отказом от компенсации ущерба может считаться отсутствие действий по компенсации, в виде проведения ремонтных, восстановительных или иных работ, или возмещения ущерба имуществом или денежными средствами, в течение 6 месяцев с момента нанесения ущерба.

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

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Внесение изменений в настоящий Устав, или утверждение новой редакции Устава, принимаются Общим собранием и предоставляются в соответствующие органы по месту регистрации Товарищества, согласно требованиям законодательства и настоящего Устава.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества (ч. 2 ст.17 ФЗ-217).

12.2. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с действующим законодательством по решению Общего собрания. Права и обязанности Товарищества при его реорганизации переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом (ст. 59 Гражданского кодекса РФ), который утверждается Общим собранием.

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

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

12.5. Ликвидация Товарищества может быть осуществлена по решению суда на основании иска органов государственной власти в случаях, предусмотренных действующим законодательством, или по другим причинам, предусмотренным действующим законодательством.

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

12.7. 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.

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