**«УТВЕРЖДЁН»**
**Решением общего собрания собственников объектов недвижимости по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, Быстровский сельсовет, микрорайон «Экопарк»**
**Протоколом №1**
**от «_____» _____ 2025 года.**

# У С Т А В

## ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «МИКРОРАЙОН ЭКОПАРК»

**Новосибирская область, Искитимский район - 2025 год**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Микрорайон Экопарк», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является добровольным объединением собственников недвижимого имущества, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества - Товарищество собственников недвижимости «Микрорайон Экопарк»;

Сокращенное наименование Товарищества - ТСН «Микрорайон Экопарк».

Территория Товарищества включает земельные участки, перечень которых приведен в Приложении №1 к настоящему уставу (реестр кадастровых номеров), а также расположенное на них общее имущество (дороги, инженерные сети, зоны общего пользования).

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

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

## 2.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Товарищество, ТСН — ТСН «Микрорайон Экопарк», то есть добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для 3 достижения иных целей, предусмотренных законодательством.

Коттеджный поселок — совокупность земельных участков и расположенных на них зданий, строений, жилых домов, которые образуют единую территорию по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, Быстровский сельсовет, микрорайон Экопарк, которую обслуживает Товарищество.

Территория Товарищества – совокупность земельных участков, собственникам которых Товарищество оказывает предусмотренные сметой доходов и расходов услуги и взимает плату за такие услуги в размере, предусмотренном такой сметой. В территорию Товарищества входят земельные

участки, собственники которых были приглашены на общее собрание собственников недвижимости с целью создания ТСН «Микрорайон Экопарк», а также те земельные участки, собственники которых присоединились к ТСН после его государственной регистрации в качестве юридического лица на основании вступления в члены Товарищества.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок или его часть, при условии того, что объект(-ы) недвижимости находится(-ятся) на территории Товарищества.

Член товарищества — собственник, вступивший в Товарищество при его создании или после его создания (государственной регистрации в ЕГРЮЛ) по заявлению.

Имущество общего пользования — движимое и недвижимое имущество, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам при условии содержания такого имущества за счет всех собственников.

К общему имуществу, в частности, могут относиться:

1) дороги общего пользования;

2) обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости, включая сооружения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) общие коммуникации и оборудование для их функционирования, в т. ч. инженерные сети, линии электропередач и связи и т.д.;

4) движимое имущество;

5) иное имущество.

Услуги по содержанию имущества общего пользования — услуги по осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов имущества общего пользования; освещению мест общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования; организации сбора и вывоза ТКО; обеспечению пожарной безопасности; организации пропускного режима; охране мест общего пользования; организации видеонаблюдения на территории мест общего пользования; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельных участках общего пользования.

Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам недвижимости услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту имущества общего пользования.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов имущества общего пользования.

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами Товарищества на расчетный счет Товарищества на содержание, управление и текущий ремонт имущества общего пользования в порядке и в размерах, определяемых Общим собранием членов Товарищества в соответствии с утверждаемой сметой доходов и расходов Товарищества.

Обязательные платежи – денежные средства, вносимые собственниками, не являющимися членами Товарищества, в виде оплаты расходов на содержание, управление и текущий ремонт имущества общего пользования, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества и взимаемые в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества. Размер обязательных платежей равен размеру членских взносов, вносимых членами Товарищества.

Целевые взносы – денежные средства, вносимые всеми собственниками (членами и не членами ТСН) на счет Товарищества и предназначенные для решения целевых задач в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

Вступительные взносы – денежные средства, вносимые на счет Товарищества единовременно при вступлении в члены Товарищества в размере и в порядке, устанавливаемым Общим собранием членов Товарищества. Наличие вступительных взносов определяется также Общим собранием членов Товарищества.

Бюллетени – письменные решения членов ТСН по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества.

Система – специализированный ресурс в сети Интернет, который по решению Общего собрания членов Товарищества может использоваться для размещения сообщений о проведении общих собраний членов Товарищества; решений, принятых общим собранием; итогов голосования; для хранения протоколов общих собраний; для размещения электронных образов решений членов Товарищества, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общих собраний.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

## 3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создано в целях:

1) совместного управления имуществом общего пользования;

2) охраны имущества общего пользования, в том числе с использованием системы видеонаблюдения;

3) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения имуществом общего пользования;

4) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества общего пользования;

5) содержания и текущего ремонта имущества общего пользования;

6) проведения капитального ремонта имущества общего пользования;

7) для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления либо на совместное использование имущества общего пользования, принадлежащего собственникам.

3.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) обеспечение совместного использования имущества общего пользования, организация эксплуатации инфраструктуры общего пользования;

2) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт имущества общего пользования, в том числе детской площадки, КПП и дорог общего пользования и т.д.;

3) эксплуатация и обслуживание оборудования контроля доступа (шлагбаумы, откатные ворота и т.п.);

4) организация уборки территории, вывоза ТКО, чистки снега, покоса травы на территории общего пользования, уход за зелеными насаждениями;

5) организация работы уличного освещения и электроснабжение объектов инфраструктуры;

6) финансирование совместного использования, эксплуатации, развития имущества общего пользования, благоустройство территории общего пользования;

7) представление интересов собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

8) консультирование собственников по вопросам деятельности Товарищества;

9) ведение реестра собственников и членов Товарищества.

3.3. Товарищество также может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие основным целям деятельности Товарищества.

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

## 4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри территории Товарищества или за его пределами.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей собственников не членов Товарищества и членских взносов членов Товарищества;

2) целевых взносов собственников;

3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4) прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы целевые фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания членов Товарищества цели.

4.4. Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества только в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов на год.

4.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренный сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты непредвиденных расходов Товарищества или направляется в резервный фонд, либо в целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества. Дополнительно полученные Товариществом доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, не предусмотренные сметой доходов и расходов на текущий год, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества с последующим ежегодным отчетом об использовании данных средств перед Общим собранием членов Товарищества.

4.6. Все собственники осуществляют оплату обязательных платежей и целевых взносов, связанных с оплатой расходов на содержание имущества общего пользования, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные законом, решением общего собрания собственников Товарищества.

4.7. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, несут бремя содержания имущества общего пользования и вносят на счет Товарищества плату, установленную для членов Товарищества, в том же объеме и в те же сроки, что и члены Товарищества, независимо от вступления в члены Товарищества.

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

4.9. В случае несвоевременной оплаты с собственника недвижимости взимаются пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.10. Товарищество может сформировать резервный фонд (не менее 10%).

Средства фонда могут быть использованы только по решению правления Товарищества только на покрытие дефицита платежного баланса Товарищества; на ликвидацию последствий чрезвычайных происшествий. Формирование резервного фонда происходит за счет:

- профицита, сформированного по состоянию на последний рабочий день года исполнения приходно-расходной сметы;

- целевых взносов, уплачиваемых на основании решения Общего собрания членов Товарищества, членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества;

- добровольных финансовых и имущественных взносов и пожертвований;

- доходов, получаемых от собственности Товарищества;

- доходов, получаемых от хозяйственной деятельности Товарищества;

- доходов, получаемых по банковским депозитам от временно размещенных свободных средств Товарищества;

- других источников, не противоречащих действующему законодательству.

4.11. Резервный фонд расходуется по решению Правления с последующим отчетом о расходах на ежегодном собрании членов Товарищества.

4.12. В случае, если Общее собрание не утверждает смету доходов и расходов, Товарищество должно использовать последнюю из утвержденных смет для выставления платежей собственникам на территории Товарищества пока Общее собрание членов Товарищества не утвердит новую смету доходов и расходов.

## 5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО

5.1. Физические лица старше 18 лет и юридические лица, в том числе долевые собственники и супруги, которые в установленном законом порядке приобрели право собственности, в том числе право общей долевой или совместной собственности на объект недвижимого имущества на территории Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на соответствующий объект недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество, при условии уплаты вступительного взноса, наличие, размер и порядок уплаты которого устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Собственники недвижимости, которые при создании Товарищества голосовали «ЗА» создание Товарищества, становятся членами Товарищества после его государственной регистрации автоматически, подача заявления в Товарищество не требуется.

5.2. В заявлении о вступлении в члены Товарищества для физических лиц указываются: - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

- адрес места жительства заявителя, адрес регистрации по паспорту;
- гражданство;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- 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);
- телефонный номер заявителя (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований Устава Товарищества;
- согласие на обработку Товариществом персональных данных заявителя.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества для юридических лиц указываются фирменное наименование, ИНН юридического лица, на основании чего действует заявитель (например, на основании доверенности или на основании устава).

К заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность, и актуальная (т.е. с актуальными сведениями) выписка из ЕГРН о правах на объект недвижимости на территории Товарищества, а также свидетельство о браке, если недвижимость является совместной собственностью супругов.

5.3. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

1) выхода члена Товарищества на основании его заявления;

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

3) реорганизации или ликвидации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества;

4) ликвидации Товарищества в установленном законом порядке.

Прекращение членства в Товариществе при сохранении права собственности на объект недвижимости на территории Товарищества, не прекращает обязательств выбывшего члена Товарищества по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по целевым взносам. При прекращении членства в Товариществе, все финансовые обязательства должны быть исполнены пред Товариществом в течение 30 (тридцати) дней.

5.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (включая адрес регистрации, паспортные данные и используемые для связи с членом Товарищества почтовый адрес, адрес электронной почты и телефонный номер), а также сведения о принадлежащих им объектах недвижимого имущества.

При вступлении в члены Товарищества должностные лица ТСН обязаны внести в реестр членов Товарищества все объекты недвижимости нового члена Товарищества, расположенные на территории коттеджного поселка.

5.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные 5.2, 5.4 настоящего Устава и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5.6. Товарищество не несет ответственности за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения общего собрания членов Товарищества, при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличной от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества. Товарищество не отвечает за последствия неполучения собственником верного количества голосов для участия в голосованиях, при условии несвоевременного представления информации собственником об изменениях в его документах о правах на земельный участок на территории Товарищества, или представления такой информации позднее, чем за десять календарных дней до дня проведения общего собрания членов Товарищества или собственников недвижимости.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры с ресурсоснабжающими организациями на потребление энергоресурсов и иные обеспечивающие управление имуществом Товарищества договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт имущества общего пользования, целевые взносы, отчисления в резервный фонд, объемы и сроки капитального ремонта имущества общего пользования, размер взносов на капитальный ремонт имущества общего пользования и порядок их уплаты;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры обязательных платежей и взносов, целевых взносов для собственников;

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и иным законным владельцам объектов недвижимости, находящихся в собственности членов Товарищества;

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

6) продавать и передавать во временное пользование часть имущества Товарищества, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7) получать в пользование и приобретать в собственность Товарищества движимое и недвижимое имущество;

8) страховать имущество, находящееся у Товарищества в управлении или в собственности, совершать иные отвечающие предмету и целям деятельности Товарищества сделки и действия;

9) по решению Общего собрания членов Товарищества определять наличие и размер льгот Товарищества для определенных категорий собственников;

10) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

11) принимать Положения и регламенты в соответствии с законом и настоящим уставом;

12) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть имущества общего пользования;

13) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке достраивать, перестраивать части имущества общего пользования;

14) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

15) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности;

16) привлекать в порядке, установленном законодательством, пожертвования и целевые взносы физических и юридических лиц.

6.2. Товариществу принадлежит право собственности на денежные средства, имущество и иные объекты собственности, переданные физическими и юридическими лицами в его собственность в форме взноса, дарения, пожертвования, по завещанию и другим законным основаниям.

6.3. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов с учетом пени.

6.4. Товарищество обязано:

1) обеспечивать соблюдение Устава Товарищества;

2) осуществлять управление имуществом Товарищества и обеспечивать

надлежащее санитарное и техническое состояние объектов, составляющих имущество общего пользования;

3) обеспечивать выполнение всеми собственниками их обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, целевых взносов;

4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников объектов недвижимости;

5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию членами Товарищества прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими им объектами недвижимости, расположенными на территории Товарищества, а также прав владения, пользования и распоряжения в отношении имущества Товарищества;

6) представлять в отношениях с любыми третьими лицами законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением имуществом Товарищества и имуществом общего пользования;

7) вести реестр членов Товарищества и собственников недвижимости на территории Товарищества.

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

7.1. Член Товарищества вправе:

1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2) избирать состав органов управления Товарищества и (или) быть избранным в такие органы;

3) участвовать в принятии сметы доходов и расходов Товарищества на общем собрании;

4) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

5) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии имущества общего пользования членов Товарищества и имущества Товарищества, произведенных расходах, в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества;

6) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

7) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом.

Права члена Товарищества у собственников возникают с момента вступления в члены Товарищества.

7.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости, которые обслуживаются Товариществом и обязаны оплачивать предоставляемые услуги, имеют право получать от органов

управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ на основаниях и в порядке, которые установлены законодательством. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба имуществу общего пользования.

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

Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества без доступа к персональным данным;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, Сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские или ревизионные заключения (в случае проведения аудиторских или ревизионных проверок силами подрядных организаций);

4) заключения Ревизионной комиссии Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме очно-заочного или заочного голосования;

8) техническая документация на объекты имущества общего пользования;

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

Председатель Правления обязан согласовать время ознакомления с документами в течение 30 дней с даты получения соответствующего заявления.

Председатель Правления вправе не предоставлять для ознакомления документы, копии которых находятся в публичном доступе (например, на сайте в сети Интернет или в облачном хранилище), но должен указать заявителю ссылку на данные документы.

Ознакомление с документами осуществляется под подпись заявителя об

ознакомлении с каждым из предоставленных документов. Товарищество вправе отказать заявителю в ознакомлении с документами, если заявитель уже получал их для ознакомления ранее, и в документы не было внесено правок с даты последнего ознакомления.

Заявитель вправе с разрешения Председателя Правления Товарищества своими силами и за свой счет осуществлять фотографирование или иное копирование запрошенных документов, но исключительно в помещении Правления, без выдачи оригиналов на руки.

Разрешение Председателя Правления Товарищества на фотографирование и(или) копирование документов отражается в ведомости об ознакомлении с документами. Председатель Правления Товарищества не вправе предоставлять возможность фотографировать и копировать документы, которые содержат персональные данные собственников: паспортные данные, образцы подписей, номера телефонов, адреса электронных почт.

Реестры собственников помещений и членов Товарищества могут предоставляться для ознакомления в усеченном виде, без указанных в данном абзаце персональных данных.

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

1) выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;

2) не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом, правила использования и содержания имущества общего пользования.

3) нести бремя содержания принадлежащей им собственности и имущества общего пользования;

4) вносить обязательные платежи или членские взносы, целевые взносы;

5) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты эксплуатационных услуг нанимателями и арендаторами принадлежащей им недвижимости;

6) не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;

7) нести бремя расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества общего пользования;

8) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила;

9) соблюдать режим тишины на территории Товарищества и не превышать допустимый уровень шума в соответствии с законодательством РФ и Новосибирской области;

10) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к своей недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

11) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов

Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью;

12) при отчуждении земельного участка на территории Товарищества в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и имущества общего пользования;

13) выполнять иные обязанности, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

7.6. Правление Товарищества вправе инициировать процесс по привлечению к административной или гражданско-правовой ответственности собственника и/или члена Товарищества, систематически не выполняющего или ненадлежащим образом выполняющего свои обязанности, либо препятствующего своими действиями достижению целей Товарищества.

## 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органами управления Товарищества и контроля его деятельности являются:

− Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления;

− Правление Товарищества – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган;

− Председатель Правления – единоличный исполнительный орган;

− Ревизионная комиссия – контрольный орган.

8.2. В Органы управления товарищества и Ревизионную комиссию не могут быть избраны:

− лица, не являющиеся собственниками недвижимости на территории Товарищества. Если лицо, выбранное в Органы управления Товарищества или Ревизионную комиссию, утратило право собственности на объект недвижимости на территории Товарищества и не является собственником иного объекта недвижимости на территории Товарищества, то его полномочия прекращаются автоматически с момента утраты права собственности;

− лица, на момент избрания, имеющие задолженность перед Товариществом более чем за два месяца (по сроку и суммарно с учетом размера взносов), так как избрание должника на руководящие должности может им использоваться для списания собственного долга в ущерб интересам Товарищества;

− лица, в отношении которых судом доказаны факты хищения средств Товарищества или перерасход собственной заработной платы таких лиц по сравнению с размером, утвержденным в смете доходов и расходов Товарищества.

8.3. Лица, указанные в пункте 8.2. Устава, не включаются в бюллетень для голосования на общем собрании. Инициаторы собрания обязаны дать письменные разъяснения причин, по которым кандидаты не были включены в бюллетени для голосования на общем собрании.

## 9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в формах, предусмотренных законодательством РФ.

В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества (одного или нескольких), а также по требованию Ревизионной комиссии.

9.2. Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества и о его итогах может осуществляться:

− личным вручением, под подпись в реестре получения уведомлений; − путем размещения уведомления на информационных щитах на территории Товарищества с составлением акта о размещении и фотофиксацией;

− путем рассылки сообщений по электронной почте с адреса Товарищества tsn-ecopark@mail.ru;

− путем рассылки СМС с номера телефона Товарищества;

− путем размещения сообщения в чате мессенджера Telegram: «Собственники ТСН «Микрорайон Экопарк»;

− путем размещения сообщения в чате мессенджера WhatsApp: «Собственники ТСН «Микрорайон Экопарк»;

− путем размещения уведомления на сайте Товарищества https://tsn-ecopark.ru;

− путем размещения объявления в газете «Искитимская газета»;

− с использованием информационной системы (при проведении собрания в заочной форме с использованием системы).

Данные способы уведомления равнозначны по своей юридической силе, и каждое из таких уведомлений является достаточным и надлежащим. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее чем за десять календарных дней до даты его проведения. День уведомления и день проведения собрания не входят в указанный десятидневный срок.

9.3. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

а) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

б) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

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

г) повестка дня собрания;

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

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

9.4. Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

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

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение новой редакции устава товарищества;

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

3) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

4) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

5) избрание Правления, избрание ревизионной комиссии (ревизора), принудительное досрочное прекращение их полномочий;

6) утверждение смет доходов и расходов товарищества, отчетов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведений аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

7) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества;

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

9) рассмотрение жалоб на действия/бездействие членов правления, председателя правления и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членам правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) принятие решения о введении Товариществом собственных льгот по оплате ежемесячных платежей, определение их размера, оснований применения и лишения таких льгот;

13) выдача разрешения на проведение любых сделок с недвижимым имуществом Товарищества;

14) избрание членов счетной комиссии собрания;

15) решение иных вопросов, предусмотренных законодательством.

Общее собрание членов Товарищества может решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.6. Кворум участия членов Товарищества, необходимый для принятия решений, составляет 50% + 1 голос от числа голосов всех членов Товарищества. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «2», «3» и «4» ст. 9.5 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.7. Если по итогам проведения собрания кворум отсутствовал по части вопросов повестки собрания, Общее собрание вправе принимать решение только по тем вопросам, по которым набран необходимый кворум. Если ни один из вопросов повестки собрания не набрал кворум, Общее собрание признается несостоявшимся ввиду отсутствия кворума, о чем инициатор собрания составляет протокол.

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

9.9. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования или очно-заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

9.10. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

а) сведения о лице, участвующем в голосовании;

б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на объект недвижимости;

в) решения по каждому вопросу повестки собрания, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.11. На Общем собрании членов Товарищества может быть принято решение о проведении ревизионной (или аудиторской) проверки специализированной организацией. Ревизионная комиссия обязана проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности не реже 1 (одного) раза в год. Результаты проверки предоставляются на утверждение общему собранию.

9.12. Обязательными приложениями к протоколу Общего собрания являются:

1) текст уведомления членов Товарищества о проводимом собрании с подписью инициатора собрания;

2) листы регистрации вручения уведомлений с приложением почтовых квитанций, если уведомления отправлялись кому-либо почтовым отправлением;

3) бюллетени голосовавших членов Товарищества;

4) актуальный реестр членов Товарищества с указанием принадлежащих объектов недвижимости, их площади;

5) копии представленных доверенностей;

6) иные документы, по которым Общее собрание принимало решения, в том числе акты ревизионной комиссии.

9.13. Счетная комиссия Общего собрания членов Товарищества на усмотрение инициатора собрания может избираться из числа членов Товарищества в качестве временного органа на период проведения конкретного собрания.

Счетная комиссия в соответствии с уставом осуществляет подсчет голосов и предоставляет инициатору собрания итоги голосования для составления протокола Общего собрания. При проведении Общего собрания с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ счетная комиссия не избирается, т.к. подсчет голосов и внесение их в систему осуществляет администратор собрания.

Вопрос об избрании членов счетной комиссии включается в повестку дня собрания исключительно по инициативе инициатора такого собрания.

Отсутствие счетной комиссии или отказ членов счетной комиссии от подсчета голосов не влияет на действительность принятых на Общем собрании решений.

При подведении итогов собрания, в повестке дня которого был вопрос об избрании членов счетной комиссии, независимо от формы проведения Общего собрания, в первую очередь инициатор собрания осуществляет подсчет голосов по вопросу об избрании членов счетной комиссии.

Если счетная комиссия выбрана, то результаты по остальным вопросам повестки дня подводят члены избранной счетной комиссии. Если счетная комиссия не выбрана или вообще не избиралась, инициатор собрания сам осуществляет подсчет голосов и подведение итогов собрания, подписывает протокол Общего собрания.

По результатам подсчета голосов члены счетной комиссии составляют протокол счетной комиссии, который должен содержать результаты голосования: описывать необходимый по закону и уставу кворум, указывать набранный на собрании кворум, указывать количество и процент голосов по вариантам

голосования по каждому из вопросов повестки дня.

Протокол счетной комиссии подписывается всеми членами счетной комиссии, которые фактически осуществляли подсчет голосов.

Члены счетной комиссии обязаны осуществить подсчет голосов и оформить протокол счетной комиссии в течение пяти календарных дней с даты окончания собрания.

Если данный срок будет пропущен, инициатор собрания вправе осуществить подсчет голосов самостоятельно, без привлечения членов счетной комиссии. В таком случае в протоколе Общего собрания делается отметка о том, что члены счетной комиссии нарушили данную статью устава и были отстранены от подсчета голосов.

9.14. Протокол Общего собрания членов Товарищества является официальным документом. Подделка протокола, подписей голосующих, результатов голосования влечет уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.15. Решения Общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и не противоречащие законодательству, являются обязательными для членов Товарищества (включая тех, которые, независимо от причин, не приняли участия в Общем собрании).

Решения Общего собрания членов Товарищества также распространяются на всех собственников недвижимости на территории Товарищества в пределах, установленных законом.

9.16. Член Товарищества вправе обжаловать в суде решения Общего собрания членов Товарищества или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

## 10. ПОРЯДОК ГОЛОСОВАНИЯ НА ОБЩИХ СОБРАНИЯХ

10.1. На Общих собраниях собственники объектов недвижимости на территории Товарищества всегда голосуют только в письменной форме (по бюллетеням) или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ.

10.2. Принявшими участие в собрании считаются те члены Товарищества, которые в установленные уведомлением о проведении собрания или инициатором собрания срок и время, сдали свои бюллетени членам счетной комиссии или инициатору собрания.

10.3. Бюллетень представляет собой напечатанную форму, в которой обязательно должны быть следующие графы и реквизиты:

дата или период проведения собрания;

ФИО голосующего;

площадь земельного участка;

доля в праве собственности на земельный участок;

повестка дня;

отметки о принятии решения;

подпись голосующего в конце бюллетеня;

дата заполнения бюллетеня.

10.4. Каждый член Товарищества вправе голосовать на Общем собрании.

Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия и бремени содержания имущества общего пользования по принципу: «1 сотка земельного участка в собственности = 1 голос на собрании, но не более 100 голосов от одного собственника = 1 взнос по смете».

10.5. Вопросы, по которым члены Товарищества могут принять решение, формулируются либо как закрытые, либо как альтернативные. Вопрос закрытого типа предлагает выбор единственного решения, варианта, кандидата и должен иметь варианты ответа: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». Вопрос альтернативного типа предлагает выбор из нескольких решений, вариантов, кандидатов и должен иметь варианты ответа, между которыми голосующему нужно сделать выбор или воздержаться от голосования.

10.6. При ответе на вопрос независимо от вида голосования и типа вопроса голосующий может выбрать только один из предложенных вариантов ответа. Если голосующий отмечает несколько вариантов ответа на один вопрос, не отмечает ничего, то голоса по таким вопросам повестки дня не учитываются. Если голосующий не подписывает бюллетень, то такой бюллетень признается недействительным.

10.7. Изменение выбранного варианта ответа при голосовании и внесение правок в бюллетень допускается, но голосующий должен написать «исправленному верить» и поставить свою подпись.

10.8. При голосовании голосующий принимает только одно решение по каждому вопросу повестки сразу всеми имеющимися голосами.

10.9. Очное собрание проводится следующим образом. В уведомлении о проведении собрания указывается дата, время и место проведения очного собрания.

Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются.

Кандидатура подается не позднее, чем за один календарный день до проведения очного собрания (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами).

Голосование осуществляется по бюллетеням. При проведении очного собрания член Товарищества имеет право проголосовать исключительно на самом собрании.

Член Товарищества, не принявший участие в очном собрании, не вправе голосовать по вопросам повестки дня иным образом. При принятии решений Общего собрания членов Товарищества в очной форме явка на собрание учитывается, кворум считается после окончания процедуры голосования, т.к. участниками собрания являются те, кто сдал бюллетени.

Если кворум присутствует, участники собрания имеют право принимать решения. Если кворум отсутствует, собрание признается несостоявшимся. Протокол очного собрания составляется в течение 10 дней после его проведения.

10.10. Заочное голосование проводится следующим образом. Проведение заочного собрания возможно либо с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ, либо в случае отсутствия кворума на очном собрании при сохранении той же повестки дня. Если заочное собрание проводится без использования системы, то используется указанный в данной статье порядок его проведения. В уведомлении о проведении собрания указывается период проведения голосования.

Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются. Кандидатура подается не позднее, чем за один календарный день до начала срока заочного голосования (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами). Голосование осуществляется по бюллетеням.

При проведении заочного голосования член Товарищества имеет право проголосовать и сдать бюллетень в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания. Член Товарищества вправе получить бюллетень у инициатора собрания любым способом.

При заочном голосовании, проводимом с использованием системы, получение бюллетеня и голосование возможно в форме регистрации при использовании системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ.

Принявшими участие в заочном собрании и голосовании считаются те члены товарищества, которые в установленный уведомлением о проведении собрания срок сделали свой выбор при голосовании с использованием системы или сдали свои бюллетени членам счетной комиссии или инициатору собрания.

Итоги собрания публикуются в виде протокола заочного собрания в течение 10 дней после окончания срока голосования.

10.11. Очно-заочное голосование проводится следующим образом. В уведомлении о проведении собрания указывается дата, время и место проведения очной встречи для обсуждения вопросов повестки дня, а также указывается дата, до которой проводится заочное голосование. Получив уведомление, член Товарищества имеет право подать свою кандидатуру на выборные должности данного собрания, если такие имеются.

Кандидатура подается не позднее, чем за один календарный день до проведения очной встречи (чтобы инициатор собрания мог заранее подготовить и распечатать бюллетени с поданными кандидатурами). Голосование осуществляется по бюллетеням.

При проведении очно-заочного голосования член Товарищества имеет право проголосовать на очной встрече или забрать бюллетень с собой, проголосовать и сдать бюллетень в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания.

Член Товарищества, не принявший участие в очной встрече, вправе получить бюллетень у инициатора собрания любым способом.

Член Товарищества, не принявший участия в очной встрече очно-заочного голосования, может проголосовать в срок проведения заочного голосования, который указан в уведомлении о проведении собрания.

При принятии решений Общего собрания членов Товарищества в форме очно-заочного голосования протокол при проведении очной встречи не составляется, явка не учитывается. Кворум считается только при составлении протокола очно-заочного голосования после окончания срока заочной части голосования.

10.12. Правление Товарищества может избираться одним списком или голосованием по каждой отдельной кандидатуре. Способ избрания определяет инициатор собрания.

10.13. Правление, Председатель Правления, Ревизионная комиссия

избираются сроком на два года.

Правление, Председатель Правления и Ревизионная комиссия могут быть переизбраны в любой момент по решению Общего собрания членов Товарищества.

10.14. В Правлении Товарищества состоят от 2 до 7 лиц. Если кандидатур в Правление Товарищества при проведении общего собрания членов Товарищества больше 7, то применяется голосование по кандидатурам.

В Правление Товарищества включается 7 кандидатов, набравших большее количество голосов, но не меньше, чем необходимый для избрания Правления Товарищества кворум (50% + 1 голос от числа голосов участников общего собрания членов Товарищества).

10.15. Ревизионная комиссия Товарищества состоит не более чем из 3 человек. Если кандидатур в ревизионную комиссию Товарищества при проведении общего собрания членов Товарищества больше 3, то применяется голосование по кандидатурам. В члены ревизионной комиссии Товарищества включается 3 кандидата, набравших большее количество голосов, но не меньше, чем необходимый для избрания ревизионной комиссии Товарищества кворум (50% + 1 голос от числа голосов участников общего собрания членов Товарищества).

## 11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

11.4. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

11.5. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

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

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

11.8. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят

процентов общего числа избранных членов Правления Товарищества.

Заседания Правления Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества.

Каждый член Правления Товарищества имеет на его заседании один голос.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Если в Правление выбрано или осталось только два члена Товарищества, то решения Правления должны приниматься единогласно. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются всеми голосовавшими членами Правления.

11.9. Протоколы заседаний правления подписываются на каждой странице каждым членом правления, принявшим участие в заседании.

11.10. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборов;

2) составление смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;

3) заключение договоров по содержанию, текущему и капитальному ремонтам имущества общего пользования, предоставление прочих услуг;

4) наем и увольнение работников;

5) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

6) созыв и проведение очередных Общих собраний членов Товарищества;

7) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения, или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

8) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

9) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на имущество общего пользования, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

10) выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

11) рассмотрение заявлений и жалоб собственников недвижимости;

12) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества годового плана содержания и ремонта имущества общего пользования, отчета об исполнении такого плана, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;

13) расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников недвижимости, а также членских взносов для членов Товарищества;

14) контроль за исполнением договорных обязательств;

15) организация приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

16) осуществление проверки технического состояния имущества общего пользования;

17) передача технической, бухгалтерской и иной документации Товарищества, а также учредительных и иных документов Товарищества вновь избранному составу Правления.

В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления техническая, бухгалтерская и иная документация передаётся ликвидационной комиссии или выбранной Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику недвижимости;

18) перераспределение расходной части сметы в рамках утвержденных расходов в случае необходимости при избытке финансирования одних расходов и нехватке финансирования других;

19) избрание Председателя Правления Товарищества и принудительное досрочное прекращение его полномочий;

20) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

11.11. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения в рамках своих полномочий всем должностным лицам и наемным сотрудникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.12. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание, текущий и капитальный ремонты имущества общего пользования, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, выдает доверенности, осуществляет прием и увольнение работников Товарищества, издает приказы, выдает премии сотрудникам в соответствии с утвержденной сметой, подписывает договоры с подрядчиками.

11.13. Члены Правления Товарищества, в том числе Председатель Правления, члены Ревизионной комиссии (Ревизор) вправе добровольно сложить свои полномочия по заявлению, которое подается в Правление Товарищества или отправляется на юридический адрес Товарищества ценным письмом с описью вложений. Полномочия считаются прекращенными с даты передачи заявления в Правление или с даты получения заявления Товариществом через Почту России.

## 12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию (ревизора). Ревизионная

комиссия (ревизор) избирается на Общем собрании членов Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

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

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

4) Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

5) Проверяет правильность ведения бухгалтерского учёта;

6) Проверяет правильность целевого использования средств Товарищества;

7) Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

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

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

## 13. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

13.1. Персональные данные – это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в соответствии с ФЗ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Товарищество осуществляет хранение и обработку персональных данных собственников недвижимости.

13.2. Персональные данные собственников хранятся у Председателя Правления Товарищества, а также на локальных и сетевых дисках и программах, используемых Товариществом. Члены Правления и сотрудники Товарищества имеют доступ к указанным персональным данным собственников.

13.3. Члены Правления и сотрудники Товарищества обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников недвижимости, а также использовать персональные данные собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.

13.4. Члены Правления и сотрудники Товарищества обязаны обеспечивать надежное хранение персональных данных, исключающее получение доступа к ним

неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.

13.5. Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.

13.6. Члены Правления и сотрудники Товарищества имеют право раскрывать персональные данные только государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию, в соответствии с применяемым законодательством РФ, на основании 26 должным образом оформленного запроса. Не является разглашением персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных. Члены Правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, обязаны возместить реальный, документально подтвержденный ущерб, причиненный разглашением или неправомерным использованием персональных данных собственников, а также моральный вред по решению суда.

## 14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в потребительский кооператив.

Реорганизация Товарищества собственников недвижимости может быть осуществлена в форме разделения или выделения при условии соблюдения части 1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ.

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

## 15. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

15.1. Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами («заинтересованными лицами»), признаются члены Правления, Председатель Товарищества, члены Ревизионной комиссии, их ближайшие родственники (родители, супруги, дети, братья, сестры).

15.2. На любые должности в Товариществе по трудовым или гражданско-правовым договорам не допускается наем ближайших родственников (родителей, супругов, детей, братьев, сестер) заинтересованных лиц. Родственниками (родителями, супругами, детьми, братьями, сестрами) не могут являться члены правления. Родственниками (родителями, супругами, детьми, братьями, сестрами) не могут являться члены ревизионной комиссии.

15.3. Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечёт за собой конфликт интересов

заинтересованных лиц и Товарищества.

15.4. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области хозяйственной деятельности, ценную информацию о деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

15.5. Если заинтересованное лицо из Правления нарушило предусмотренные данным параграфом нормы, то такое заинтересованное лицо лишается полномочий по решению Ревизионной комиссии. Если заинтересованное лицо из Ревизионной комиссии нарушило предусмотренные данным разделом нормы, то такое заинтересованное лицо лишается полномочий по решению Правления.

Если Председатель Товарищества нарушил предусмотренные данным разделом нормы, то он лишается полномочий по решению Правления. Если Правление, руководствуясь данной статьей, принимает решение о лишении полномочий Председателя Товарищества, то Правление обязано избрать нового Председателя Правления в течение одной недели.

В случае, если в результате принятия решения о конфликте интересов, число членов Ревизионной комиссии или Правления станет меньше нижнего предельного числа, предусмотренного настоящим Уставом, то орган, принявший данное решение, обязан инициировать проведение общего собрания членов Товарищества для избрания нового состава Правления или Ревизионной комиссии в течение одной недели.

15.6. Для принятия решения о лишении полномочий заинтересованного лица должна быть собрана доказательственная база (документы, фотографии, видеозаписи, аудиозаписи) и рассмотрена органом Товарищества, принимающим такое решение.

15.7. Заинтересованное лицо несёт перед Товариществом ответственность в размере убытков, причинённых им Товариществу. Если убытки причинены Товариществом несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Товариществом является солидарной.

15.8. Заинтересованным лицом является Председатель Правления также в случае, если он получает от Товарищества любую плату, кроме оплаты по трудовому договору. В данном случае возникает конфликт интересов. Для получения любой платы, кроме оплаты по трудовому договору или иной получения иной платы по решению Общего собрания членов Товарищества, Председатель Правления обязан заблаговременно получить одобрение Правления на получение такой платы.