

Утвержден
Протоколом № 1 Общего собрания
собственников земельных участков
посёлка «Русская деревня»

от 04.06.2016 года

У С Т А В
Товарищества собственников недвижимости
«Русская деревня»

Московская область
2016 г.

Оглавление

1. Общие положения	3
2. Термины и определения.....	3
3. Предмет и цели деятельности	4
4. Порядок приема в члены ТСН и выхода из него.....	5
5. Права и обязанности ТСН.....	7
6. Права, обязанности и ответственность членов ТСН.....	8
7. Взносы и иные платежи в ТСН	10
8. Средства, фонды и имущество ТСН	11
9. Ведение хозяйства в индивидуальном порядке.....	12
10. Органы управления, контроля и учёта ТСН, делопроизводство.....	13
11. Общее собрание членов ТСН.....	13
12. Правление ТСН	16
13. Председатель правления ТСН.....	18
14. Крупные сделки.....	19
15. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ТСН.....	19
16. Меры воздействия за нарушения Устава ТСН.....	20
17. Порядок изменения Устава, реорганизации и ликвидации ТСН.....	20

1. Общие положения

1.1 Товарищество собственников недвижимости «**Русская деревня**», далее именуемое «ТСН», является некоммерческой организацией (добровольным объединением собственников недвижимого имущества – земельных участков (долей в праве на земельный участок), осуществляющих дачную застройку в посёлке «Русская деревня» вблизи деревни Падиково, сельского поселения Обушковское, Истринского района, Московской области, созданной на основе членства для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности и/или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами и настоящим Уставом.

1.2 ТСН осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами РФ и настоящим Уставом.

1.3 Полное фирменное наименование товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Русская деревня»**.

1.4 Сокращенное фирменное наименование товарищества: **ТСН «Русская деревня»**.

1.5 Место нахождения ТСН: 143500, Московская область, Истринский район, территория Дачная застройка «Русская деревня», ул. Восточная, д. 17.

1.6 ТСН является некоммерческой организацией, не имеющей своей целью извлечение прибыли. Возможная прибыль ТСН, полученная на законных основаниях, не распределяется между членами ТСН, а идёт на выполнение уставных задач.

1.7 ТСН является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный счёт и иные счета в банках РФ, печать со своим наименованием, угловой штамп и другие предусмотренные законодательством атрибуты и реквизиты, а также вправе зарегистрировать в установленном порядке эмблему. В установленном законом порядке может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом, ответчиком и третьим лицом в суде.

1.8 ТСН создано на неограниченный срок.

1.9 ТСН имеет обособленное имущество, которое является его собственностью как юридического лица.

1.10 ТСН не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСН не отвечают по его обязательствам.

1.11 ТСН по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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 собственников недвижимости — добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков), созданное 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, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности (долей в праве собственности) на земельный участок, предназначенный и/или используемый им в целях отдыха с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём или жилого дома с правом регистрации проживания в нём, хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в ТСН;

Общее имущество — имущество, которое может принадлежать на праве общей долевой собственности всем собственникам в ТСН, не являющееся частями чьих-то земельных

участков, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам, в том числе имущество, которое может быть передано ТСН в собственность. К общему имуществу может, в частности, относиться:

- дороги общего пользования;
- обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости в коттеджном поселке, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- прилегающие территории в границах поселка;
- общие внутриселковые коммуникации, в том числе временные.

Доля в праве общей собственности — доля собственника – члена ТСН – в праве общей собственности на общее имущество определяет его долю в общем объёме обязательных платежей, а также долю голосов на общем собрании членов ТСН;

Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; обеспечению температурно- влажностного режима мест общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества и другие. Услуги по содержанию общего имущества предоставляются в соответствии с требованиями членов ТСН, установленными ими на их Общем собрании;

Обслуживающие организации — исполнители (юридические лица и/или индивидуальные предприниматели), оказывающие членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости, услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывозу ТБО и другие;

Коммунальные услуги — предоставляемые ресурсоснабжающей организацией членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости, услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, канализированию;

Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие коммунальные услуги членам ТСН, а также иным собственникам недвижимости и лицам, пользующимся имуществом собственника.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, входящих в состав общего имущества ТСН;

Членские взносы – обязательная для членов ТСН денежная компенсация (возмещение) расходов, понесённых ТСН, связанных с оплатой расходов на содержание, управление, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью ТСН, установленные решениями общих собраний членов ТСН.

2.2 Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Предмет и цели деятельности

3.1. ТСН создано для оказания содействия его членам в решении общих социально-хозяйственных задач в рамках совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности и/или в общем пользовании, для достижения иных целей, предусмотренных законами и настоящим Уставом, а также для защиты прав и интересов членов ТСН в рамках объединения.

3.2. Предметом деятельности ТСН является эффективное управление находящимся в общей собственности и/или в общем пользовании имуществом, решение общих задач и выполнение общих функций, в том числе заключение договоров на поставку товаров, выполнение работ и оказание услуг, касающихся такого имущества и/или общих интересов

членов ТСН, а именно:

- 1) организация надлежащей охраны и контрольно-пропускного режима коттеджного посёлка «Русская деревня» путём заключения договоров со специализированными охранными предприятиями, а также другими законными способами;
- 2) организация сбора и вывоза бытового мусора;
- 3) организация содержания внутрипоселковых дорог и общих территорий: чистка и мойка дорог, уборка общих территорий в период весна – лето – осень; уборка и вывоз снега по мере выпадения, а также противогололёдная обработка в зимний период;
- 4) организация бесперебойного обеспечения членов ТСН коммунальными услугами (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, телефония, интернет и др.);
- 5) обеспечение и контроль надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, земель общего пользования и имущества ТСН, а также прилегающих территорий;
- 6) содержание и благоустройство территории, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- 7) обеспечение и контроль соблюдения членами ТСН требований о целевом использовании их участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), правил пользования общим имуществом и имуществом ТСН;
- 8) выполнение функций заказчика на проведение работ по строительству, эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных систем, коммуникаций и иного имущества ТСН;
- 9) взыскание убытков, причинённых общему имуществу и/или имуществу ТСН;
- 10) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями уставной деятельности;
- 11) представление общих интересов членов ТСН в организациях и учреждениях всех типов собственности, государственных органах власти и органах местного самоуправления, судебных органах всех уровней;
- 12) создание условий для проведения культурных и спортивно-оздоровительных мероприятий;
- 13) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества;
- 14) приём членских и целевых взносов членов ТСН, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций и организаций-поставщиков;
- 15) строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 16) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- 17) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории при условии ненарушения прав и интересов членов ТСН;
- 18) оказание услуг и выполнение работ для членов ТСН, в том числе штатными сотрудниками ТСН, в целях улучшения управления их имуществом, находящимся в общем пользовании (консультационные услуги, услуги представительства, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, незапрещённые законодательством РФ), направленных на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей;
- 19) осуществление иных действий, не противоречащих положениям действующего законодательства и Устава, направленных на решение общих задач и выполнение общих функций, но прямо не перечисленных выше.

4. Порядок приема в члены ТСН и выхода из него

4.1 Членами ТСН могут быть лица, имеющие в собственности земельные участки (доли в праве на такой земельный участок), предназначенные и/или используемые ими в целях отдыха с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём или

жилого дома с правом регистрации проживания в нём, хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания сельскохозяйственных культур, осуществляющих дачную застройку в посёлке «Русская деревня» вблизи деревни Падиково, сельского поселения Обушковское, Истринского района, Московской области.

4.2 Учредители ТСН считаются принятыми в его члены с момента государственной регистрации ТСН. Другие вступающие в ТСН лица принимаются в его члены на основании личного заявления собственника земельного участка (доли в праве на земельный участок). Заявление подаётся в правление ТСН. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок (долю в праве на земельный участок) в границах ТСН. На организационные расходы по оформлению документации заявитель уплачивает вступительный взнос в размере, установленном общим собранием.

4.3 В случае, если правлением ТСН будет принято решение отказать собственнику земельного участка (доли в праве на земельный участок) в приёме в члены ТСН, то правление ТСН обязано в десятидневный срок со дня такого решения предложить такому собственнику заключить договор о пользовании имуществом общего пользования и услугами ТСН на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих на территории ТСН хозяйство в индивидуальном порядке. При этом уплаченный таким собственником вступительный взнос ему не возвращается.

При несогласии с решением правления ТСН об отказе в приёме в члены ТСН собственник земельного участка (доли в праве на земельный участок) вправе обжаловать его в установленном действующим законодательством порядке.

4.4 Членами ТСН могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов ТСН, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки (доли в праве на земельные участки) в результате купли-продажи, дарения, мены или иных предусмотренных законами сделок. При реорганизации или ликвидации юридического лица - члена ТСН либо смерти гражданина - члена ТСН их правопреемники (наследники), а также приобретатели имущества члена ТСН по договору, входят в состав членов ТСН с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления о вступлении в ТСН без уплаты вступительного взноса, но при условии предварительной оплаты сумм задолженности их правопреемника по обязательным платежам и взносам, связанным с возмещением расходов на содержание и ремонт имущества ТСН, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по специальным целевым взносам.

4.5 Сведения о каждом члене ТСН в обязательном порядке включаются в соответствующий реестр. Реестр членов ТСН должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСН для осуществления связи с ними, а также другие необходимые сведения, в том числе согласие члена ТСН на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Ответственным за формирование и ведение реестра членов ТСН является председатель ТСН.

4.6 Если лицо, к которому перешло право собственности на земельный участок (долю в праве на земельный участок), не обратилось с заявлением о приёме в члены ТСН, правление обязано в месячный срок со дня, когда ему стало известно о переходе права на земельный участок (долю в праве на земельный участок), предложить такому лицу заключить договор о пользовании имуществом общего пользования ТСН на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН.

4.7 Член ТСН, утративший право собственности на земельный участок (долю в праве на земельный участок) в результате любой сделки по отчуждению участка (доли в праве на земельный участок), либо лишённый его (её) по решению суда, прекращает членство в ТСН. Правление исключает его из списка членов ТСН и аннулирует его членскую книжку. Эти действия производятся после ознакомления с документами, подтверждающими переход права на земельный участок (долю в праве на земельный участок) другому лицу.

4.8 За неоднократные и грубые нарушения Устава, в случае если иные меры воздействия, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом, не возымели действия, член

ТСН может быть исключен из него решением правления ТСН. Вопрос об исключении из членов ТСН выносится на обсуждение правления членами ТСН. Правление вносит в повестку дня ближайшего общего собрания вопрос об утверждении решения(-й) об исключении лица из членов ТСН. Утверждение решения правления об исключении лица из членов ТСН осуществляется общим собранием большинством голосов, но не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов, принадлежащих членам ТСН, присутствовавшим на голосовании.

4.9 Член ТСН, желающий добровольно из него выйти, должен подать соответствующее заявление в правление ТСН. До наступления даты выхода из ТСН, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей на эту дату, а при наличии задолженности – погасить её. Одновременно с этим правление обязано предложить ему заключить договор о пользовании имуществом общего пользования и услугами ТСН на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН. В случае если после выхода из ТСН у бывшего его члена имеется задолженность, сумма этой задолженности учитывается при определении суммы платежей по договору о пользовании имуществом общего пользования и услугами ТСН. Решение об исключении лица из членов ТСН на основании его личного заявления принимается правлением ТСН без внесения этого вопроса в повестку дня ближайшего общего собрания.

4.10 Лицо, выбывшее из членов ТСН, не имеет право на получение части стоимости имущества ТСН (если таковое имеется на день выбытия лица из членов ТСН), образованного за счёт целевых взносов.

4.11 Члены ТСН имеют равные права и несут равные обязанности.

5. Права и обязанности ТСН

5.1 ТСН в соответствии с гражданским законодательством вправе:

- 1) осуществлять действия, необходимые для достижения целей и решения задач, предусмотренных Уставом ТСН;
- 2) определять постатейный годовой бюджет (смету доходов и расходов) ТСН, устанавливающий следующие направления и виды общехозяйственных расходов:
 - текущих расходов на организацию охраны, вывоза мусора, уборки территории, содержание административно-хозяйственных служб, на ремонт и эксплуатацию имущества, расчёты с обслуживающими организациями и организациями, поставляющими энергоресурсы для общего назначения, на расчёты по налогам и сборам за природопользование и землепользование, на благоустройство, а также на иные подобные виды расходов;
 - целевых расходов, необходимых для нужд ТСН;
- 3) устанавливать размеры обязательных платежей, сборов и взносов членов ТСН и других лиц, на которых распространяются те или иные статьи расходной части бюджета ТСН;
- 4) отвечать по своим обязательствам своим имуществом;
- 5) от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
- 6) привлекать заёмные средства;
- 7) заключать договоры на управление, эксплуатацию и/или обслуживание имущества ТСН с юридическими и физическими лицами;
- 8) выступать истцом, ответчиком и третьим лицом в судах;
- 9) вступать в ассоциации (союзы) некоммерческих объединений в порядке, определенном законом;
- 10) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСН работы и предоставляющим ТСН услуги;
- 11) продавать и передавать во временное пользование, а также обменивать имущество, принадлежащее ТСН;
- 12) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;
- 13) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 14) в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства надстраивать и перестраивать часть общего имущества;

- 15) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность членов ТСН земельные участки;
- 16) требовать в судебном порядке погашения образовавшейся задолженности, в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами Товарищества указанных обязанностей;
- 17) осуществлять иные правомочия, не противоречащие действующему законодательству.

5.2 ТСН обязано:

- 1) строго контролировать выполнение членами ТСН, домовладельцами и пользователями (собственниками) земельных участков обязательств, предусмотренных Уставом и принятым решениями Общего собрания и правления ТСН;
- 2) широко использовать по отношению к членам ТСН, домовладельцам и пользователям (собственникам) земельных участков (долей в праве на земельный участок) правоприменительную практику к взысканию (возмещению) причиненных ТСН убытков, в том числе обусловленных невыполнением (несвоевременным выполнением) обязательств по уплате установленных взносов, сборов, коммунальных и иных наложенных платежей;
- 3) обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и имущества ТСН;
- 4) выступать в интересах членов ТСН заказчиком коммунальных услуг;
- 5) предоставлять лицам, ведущим хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, право пользования объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН за плату на условиях договоров, заключаемых в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;
- 6) вести реестр членов ТСН;
- 7) исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

6. Права, обязанности и ответственность членов ТСН

6.1 Член ТСН имеет право:

- 1) избирать и быть избранным в орган управления ТСН, а также орган контроля ТСН;
- 2) участвовать в работе общего собрания и деятельности ТСН как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- 3) получать полную информацию о деятельности органов управления ТСН и его органа контроля;
- 4) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;
- 5) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своём земельном участке;
- 6) в составе инициативной группы, совместно обладающей не менее чем 15% голосов, созывать внеочередное общее собрание членов ТСН;
- 7) добровольно выходить из ТСН с одновременным заключением с ним договора о порядке использования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;
- 8) осуществлять иные, незапрещенные законодательством действия.

6.2 Член ТСН обязан:

- 1) предоставить правлению ТСН достоверные сведения и документы, идентифицирующие личность члена ТСН, правоустанавливающие документы на свой земельный участок (долю в праве на земельный участок) и контактную информацию для связи, а также своевременно информировать правление ТСН об изменении таких сведений и/или документов;

- 2) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;
- 3) полностью выполнять все требования Устава ТСН;
- 4) выполнять решения общего собрания членов ТСН, а равно решения и распоряжения правления ТСН, принятые в пределах их компетенции;
- 5) своевременно и полностью оплачивать предоставляемые коммунальные услуги, обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, эксплуатацию, охрану и пропускной режим, ремонт общего имущества и пр.;
- 6) в случае нарушения сроков оплаты предоставленных коммунальных услуг, и/или обязательных платежей, и/или взносов член ТСН, домовладелец или пользователь (собственник) земельного участка (доли в праве на земельный участок или домовладение) обязан уплатить ТСН пеню в размере одной десятой ключевой ставки Центрального банка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической оплаты включительно;
- 7) не нарушать права других членов ТСН, а также лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН;
- 8) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, земельное законодательство;
- 9) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (законы, нормы и правила); содержать в надлежащем техническом и санитарном порядке (не загромождать, не захламлять и пр.) прилегающие к участку проходы, проезды, кюветы, проходящие по его участку или по границе его участка;
- 10) не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия жизни и отдыха других членов ТСН, принимать меры к пресечению подобных действий, совершаемых другими лицами;
- 11) соблюдать закон Московской области об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области № 9/79-П от 20 февраля 2014 года, где в ст.2 говорится, что «Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:
 - а) с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
 - б) с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
 - в) с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно в части:
 - использования звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, организации досуга, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;
 - криков, свиста, пения, игры на музыкальных инструментах, повлекших нарушение тишины и покоя граждан;
 - применения пиротехнических средств, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;
 - проведения ремонтных работ, переустройства и/или перепланировки жилых помещений, повлекших нарушение тишины и покоя граждан;
 - проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекших нарушение тишины и покоя граждан»;
- 12) самостоятельно устранять или возмещать за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других собственников, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащую ему недвижимость;
- 13) не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- 14) не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;
- 15) нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия;

- 16) содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счёт.
- 17) при отчуждении недвижимости, находящейся в его собственности, предоставлять приобретателю в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие документы (сведения):
- а) о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию такой недвижимости, а также справку от правления ТСН о наличии или об отсутствии у него задолженности по взносам на содержание общего имущества;
 - б) о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний членов ТСН, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.
- 18) соблюдать иные, установленные законами и Уставом ТСН требования.
- 6.3 Неиспользование членом ТСН принадлежащей ему на праве собственности недвижимости либо его отказ от пользования общим имуществом не является основанием для члена ТСН полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 6.4 Член ТСН обязан самостоятельно оплачивать объёмы электроэнергии и газа, потреблённые на своём участке, в соответствии с показателями индивидуальных приборов учёта. Потреблённые объёмы воды член ТСН оплачивает также, исходя из показаний индивидуальных приборов учёта потребления воды, которые должны быть установлены на каждом из участков.
- 6.5 На собственника земельного участка (доли в праве на земельный участок), подавшего заявление о приёме в члены ТСН, но ещё не принятого правлением ТСН, распространяются все права и обязанности членов ТСН, за исключением права участия в органах управления и органе контроля ТСН, а также права распоряжения общим имуществом. Несоблюдение заявившим о желании вступить в ТСН его обязанностей как члена ТСН может повлечь применение к нему мер воздействия, предусмотренных Уставом для членов ТСН и/или может быть причиной принятия правлением ТСН решения об отказе в приёме его в члены ТСН.
- 6.6 В случае изменения паспортных данных, места регистрации, сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ (для юридических лиц), правоустанавливающих документов на земельный участок (долю в праве на земельный участок) и контактной информации член ТСН должен своевременно информировать правление ТСН об этих изменениях.
- 6.7 Член ТСН обязан огородить свой участок надлежащим забором, не захламлять его и застроить в срок, не превышающий 7-ми лет с момента приобретения. В случае несоблюдения членом ТСН вышеуказанного срока застройки, правление ТСН вправе применить к нему меры, направленные на разумную компенсацию причинения им неудобств другим членам ТСН осуществлением строительно-монтажных работ в зоне завершённого строительства.

7. Взносы и иные платежи в ТСН

7.1 В ТСН с его членов взимаются следующие виды взносов: вступительные взносы, членские взносы, целевые взносы и дополнительные взносы. Размер и сроки уплаты каждого вида взносов утверждаются общим собранием членов ТСН по представлению правления ТСН, если иное не предусмотрено настоящим Уставом или решениями общих собраний.

7.2 Вступительные взносы – денежные средства, вносимые членами ТСН на осуществление организационных расходов, связанных с оформлением документации (изготовление и заполнение временной и членской книжек, изготовление пропусков, проверка прав на земельный участок, оформление другой документации, связанной со вступлением в ТСН, и т.п.). Вступительный взнос вносится наличными деньгами в кассу или переводится на расчётный счёт ТСН одновременно с подачей в правление заявления о приёме в члены ТСН. В случае если правлением ТСН будет отказано в принятии заявителя в члены ТСН, то вступительный взнос не возвращается.

7.3 Членские взносы – денежные средства, периодически вносимые членами ТСН на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с ТСН, и другие текущие расходы ТСН по содержанию и обслуживанию общего имущества (оплата охраны, вывоза мусора, уборки территории, эксплуатационные расходы на содержание имущества общего пользования, текущий ремонт такого имущества, оплата коммунальных услуг, оказываемых ТСН в целом, членские взносы в ассоциации, в которых состоит ТСН, страховые взносы, налоговые платежи, обязательные сборы и т.п.). Размер членского взноса, периодичность и срок его внесения устанавливается правлением и утверждается общим собранием членов ТСН. Членский взнос вносится наличными деньгами в кассу или переводится на расчётный счёт ТСН. При выбытии лица из состава членов ТСН членские взносы не возвращаются.

7.4 Целевые взносы – денежные средства, вносимые членами ТСН на приобретение, создание конкретных объектов общего пользования, а также на реализацию конкретных целей, прямо непредусмотренных настоящим Уставом, для решения общих задач и выполнения общих функций. К созданию объектов в данном случае относится также их восстановление (капитальный ремонт, модернизация и реконструкция), улучшающее первоначально принятые нормативные показатели функционирования объектов (срок полезного использования, мощность, качество и т.п.) и увеличивающие их стоимость. Целевые взносы образуют целевые фонды, формируемые по решению общего собрания. Целевой взнос вносится наличными деньгами в кассу или переводится на расчётный счёт ТСН.

7.5 Член ТСН вправе получить отсрочку внесения целевого взноса, не превышающую три месяца с даты срока, установленного правлением. Решение о предоставлении такой отсрочки либо об отказе в предоставлении такой отсрочки принимает правление на основании письменного заявления члена ТСН. Предоставление каких-либо льгот любым категориям членов ТСН не допускается.

7.6 Дополнительные взносы – денежные средства, вносимые членами ТСН на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утверждённых общим собранием членов ТСН.

8. Средства, фонды и имущество ТСН

8.1 Средства ТСН образуются из взносов членов ТСН, средств, поступающих по договорам о пользовании имуществом общего пользования, неустоек, штрафов, пеней и компенсаций, поступлений от его хозяйственной деятельности, добровольных взносов и пожертвований граждан, процентов по вкладам в банках, прочих поступлений, предусмотренных законодательством. Денежные средства ТСН хранятся на расчётном счёте в банке и в кассе ТСН.

8.2 С целью приобретения или создания (строительства, изготовления, капитального ремонта, модернизации, реконструкции) объектов общего пользования ТСН по решению общего собрания его членов формирует целевые фонды. Поступления целевых взносов в целевые фонды, образованные по решению общего собрания, и расходы из таких фондов учитываются отдельно по каждому целевому фонду. По решению правления для хранения и накопления средств целевого фонда может быть открыт отдельный счёт в банке, в том числе депозитный.

8.3 Размеры вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов, размер фонда оплаты труда и оклады работников ТСН определяются решениями общего собрания по представлению правления ТСН при утверждении приходно-расходной сметы на очередной год. При изменении условий деятельности ТСН в течение года, на который общим собранием была утверждена такая смета, правление вправе представить внеочередному собранию скорректированную смету и иные размеры платежей.

8.4 Размер вступительного взноса одинаков для всех желающих вступить в члены ТСН.

8.5 Размеры членских, целевых и дополнительных взносов одинаковы для всех членов ТСН и определяются, исходя из количества принадлежащих члену ТСН земельных участков. На 1 (один) земельный участок с присвоенным кадастровым номером осуществляется начисление 1 (одного) членского, целевого или дополнительного взноса. Если земельный участок находится в общей собственности (совместная, долевая) нескольких лиц, то начисление доли

членского, целевого или дополнительного взносов, приходящихся на членов ТСН – собственников долей в праве на земельный участок – осуществляется пропорционально принадлежащим им долям в праве на земельный участок.

При определении размера денежных взносов членов ТСН на компенсацию расходов ТСН, связанных с оплатой услуг третьих лиц, начисляемых ими исходя из площади земельных участков, принадлежащих членам ТСН, в качестве расчётной единицы используется 1 (одна) сотка – 100 (сто) квадратных метров площади земельного участка принадлежащего члену ТСН. Если земельный участок находится в общей собственности (совместная, долевая) нескольких лиц, то размеры таких взносов, приходящихся на членов ТСН – собственников долей в праве на земельный участок – определяются пропорционально принадлежащим им долям.

8.6 В состав имущества ТСН могут входить: земли общего пользования (дороги, проезды, пожарные водоемы, площадки и участки объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны), недвижимые объекты общего пользования (система водоснабжения, административное здание и пункт КПП, сооружения инженерных сетей, помещения для хранения имущества ТСН и работы персонала ТСН) и движимое имущество общего пользования (инвентарь, инструменты, оборудование, транспортные средства, техника и т.п.). Имущество общего пользования, приобретенное или созданное ТСН за счёт средств ТСН, является собственностью ТСН как юридического лица.

8.7 Доля в праве общей собственности на общее имущество в ТСН собственника недвижимости одинакова для всех членов ТСН.

8.8 Неиспользование членом ТСН принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо полный или частичный отказ от пользования имуществом ТСН либо имуществом, принадлежащим в силу закона членам ТСН на праве общей долевой собственности, не является основанием для освобождения члена ТСН полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт такого имущества.

9. Ведение хозяйства в индивидуальном порядке

9.1 Лицо, владеющее земельным участком (долей в праве на земельный участок) в границах ТСН, имеет право вести хозяйство в индивидуальном порядке. Ведущим хозяйство в индивидуальном порядке является лицо:

- добровольно вышедшее из членов ТСН;
- исключенное из членов ТСН;
- гражданин, получивший право владения земельным участком по наследству;
- получившее право владения земельным участком в результате сделки;
- не подавшее заявление о вступлении;
- не принятое решением правления в члены ТСН.

Лицу, распоряжающемуся земельным участком на правах аренды этого участка у члена ТСН, арендодатель может временно передать все свои права и возложить все свои обязанности как члена ТСН, предусмотрев это в условиях договора аренды. При этом такой член ТСН (арендодатель) утрачивает свои права члена ТСН на время действия такого договора аренды. В случае, если лицо, на которое по договору аренды временно возложены права и обязанности члена ТСН, не исполняет их частично или в полном объёме, всю полноту ответственности несёт член ТСН (арендодатель).

9.2 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, не имеют право избирать и быть избранными в органы управления ТСН, участвовать в общем собрании членов ТСН и на заседаниях правления ТСН.

9.3 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, вправе пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН за плату на условиях договоров, заключенных с ТСН в письменной форме в порядке, определенном законодательством и общим собранием.

9.4 Председатель правления от имени ТСН заключает с лицами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке, подготовленный правлением договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН на условиях и в

порядке, установленном законодательством и общим собранием.

9.5 В случае неуплаты установленных договорами платежей за пользование объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами ТСН на основании решения правления ТСН. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН взыскиваются в судебном порядке.

9.6 Ряд услуг ТСН может предоставляться только членам ТСН. Перечень таких услуг определяет правление ТСН.

10. Органы управления, контроля и учёта ТСН, делопроизводство

10.1 Высшим органом управления ТСН являются общее собрание его членов.

10.2 Руководство текущей деятельностью ТСН осуществляет исполнительный орган – Правление.

10.3 Выполнение решений, принятых общим собранием и правлением ТСН, организует председатель правления.

10.4 Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью осуществляет ревизионная комиссия ТСН.

10.5 Правление организует и контролирует ведение делопроизводства. За хранение, наличие, правильность содержания и оформления необходимой документации отвечает Правление. К перечню документов, подлежащих ведению и должному хранению, относятся: генеральный план ТСН со всеми согласованными и входящими документами, все редакции Устава ТСН, страховые полисы, протоколы правления, протоколы общих собраний и другие документы, предусмотренные законодательством и Уставом.

11. Общее собрание членов ТСН

11.1 Волеизъявление осуществляется членами ТСН путём голосования. Каждый член ТСН имеет право голоса, исходя из количества принадлежащих ему земельных участков. Для определения количества голосов у одного члена ТСН используется формула: 1 (один) земельный участок с присвоенным кадастровым номером – равен 1 (одному) голосу. Если земельный участок находится в общей собственности (совместная, долевая) нескольких лиц, то доли голоса, приходящихся на членов ТСН – собственников долей в праве на земельный участок – определяются пропорционально принадлежащим им долям в праве на земельный участок. Порядок и условия проведения голосования устанавливаются уставом ТСН и внутренним регламентом проведения голосования.

11.2 Очередное общее собрание членов ТСН созывается ежегодно после окончания финансового года. Помимо очередного общего собрания, в ТСН могут проводиться внеочередные общие собрания членов ТСН. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, по требованию ревизионной комиссии, а также по инициативе членов ТСН, совместно обладающих не менее чем 15% голосов. Решение общего собрания считается действительным, если число голосов, отданных за него, превышает 50% от общего числа голосов, принадлежащих членам ТСН, присутствовавшим на голосовании.

11.3 Общее собрание членов ТСН может быть проведено в форме очного голосования (совместное присутствие членов ТСН для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) или в форме заочного голосования (передачи правлению ТСН по адресу, который указан в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов ТСН по вопросам, поставленным на голосование) или в смешанной форме (очное плюс заочное). При проведении Общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в итоговом протоколе Общего собрания членов ТСН, должны быть указаны:

- 1) сведения о членах ТСН, участвовавших в голосовании;
сведения о лицах, участвовавших в голосовании от имени члена ТСН по

- доверенности;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности члена ТСН, участвовавшего в голосовании, на принадлежащий ему земельный участок (долю в праве на земельный участок);
 - 3) вопросы, поставленные на голосование;
 - 4) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

11.4 Уведомление членов ТСН о проведении Общего собрания членов ТСН осуществляется, в письменной форме посредством направления по почте соответствующего сообщения по адресу регистрации (места жительства) члена ТСН, а также путём направления соответствующего информационного сообщения по адресу электронной почты члена ТСН, указанному в реестре членов ТСН. Адрес электронной почты – tsnruder@mail.ru – является официальным адресом электронной почты ТСН. Уведомление о проведении Общего собрания членов ТСН направляется членам ТСН не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты его проведения не считая дни отправки уведомления. В уведомлении о проведении Общего собрания членов ТСН должно быть указано место и время его проведения, повестка собрания, порядок ознакомления с материалами, подлежащими рассмотрению на Общем собрании. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСН может быть, также вручено нарочно под роспись. Дополнительно информация о проведении общего собрания членов ТСН может быть размещена на информационных стендах на территории ТСН и продублирована на сайте <http://tsnrd.ru>. Данный способ уведомления считается официальным и действует с момента принятия настоящей редакции Устава.

Правление ТСН обеспечивает своевременное опубликование информации о проведении Общего собрания членов ТСН, о материалах, подлежащих рассмотрению на Общем собрании, а также об итогах Общего собрания на сайте ТСН <http://tsnrd.ru> в сети Интернет.

В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

- 1) является ли Общее собрание членов ТСН очередным или внеочередным; сведения о тех, по чьей инициативе созывается общее собрание при внеочередном собрании;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или смешанное голосование);
- 3) дата и место проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования – дата окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где можно ознакомиться с их печатными и электронными копиями. Указанные материалы предоставляются для ознакомления не позднее даты опубликования сведений о проведении общего собрания.

11.5 К исключительной компетенции Общего собрания членов ТСН относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений в Устав ТСН и дополнений к Уставу или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) определение количественного состава правления ТСН, избрание членов правления и основания досрочного прекращения их полномочий;
- 3) избрание членов ревизионной комиссии ТСН и основания досрочного прекращения их полномочий;
- 4) утверждение размеров вступительных и членских взносов, а также сроков их уплаты;
- 6) утверждение образования специальных фондов ТСН, в т. ч. резервного;
- 7) утверждение внутреннего регламента деятельности ревизионной комиссии ТСН и внутреннего регламента проведения заочного голосования;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности ТСН и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления,

- членов ревизионной комиссии, фондов взаимного кредитования и проката;
- 10) утверждение отчётов правления, ревизионной комиссии, фонда взаимного кредитования, фонда проката;
 - 11) утверждение решения о приобретении, строительстве, реконструкции, возведении хозяйственных построек и других сооружений, недвижимого имущества;
 - 12) утверждение размеров вознаграждения членов правления и ревизионной комиссии ТСН;
 - 13) утверждение решений о формировании и об использовании имущества ТСН, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также утверждение размеров целевых фондов и целевых взносов;
 - 14) утверждение решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката ТСН, о вступлении ТСН в ассоциации (союзы) некоммерческих объединений;
 - 15) утверждение решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность ТСН;
 - 16) утверждение решений о реорганизации или о ликвидации ТСН, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

Общее собрание членов ТСН вправе рассматривать любые вопросы деятельности ТСН и принимать по ним решения.

11.6 Общее собрание членов ТСН правомочно, если на указанном собрании присутствуют члены ТСН, обладающие более чем 50% от общего числа голосов, принадлежащих членам ТСН на день проведения голосования. Член ТСН вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя (доверенное лицо), полномочия которого должны быть оформлены доверенностью в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Председатель и секретарь общего собрания членов ТСН избираются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ТСН.

11.7 Решения о внесении изменений в Устав ТСН, дополнений к Уставу или об утверждении Устава в новой редакции, об утверждении решений правления ТСН об исключении членов ТСН, о реорганизации или ликвидации ТСН, назначении ликвидационной комиссии, об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, а также другие решения принимаются общим собранием членов ТСН простым большинством голосов, принадлежащих членам ТСН, присутствовавшим на голосовании.

11.8 Решения общего собрания членов ТСН доводятся до сведения его членов в течение 10 (десяти) дней после даты принятия указанных решений путём размещения на стенде или на сайте ТСН (при его наличии) выписки из протокола общего собрания членов ТСН в постановляющей части. Кроме того, правление обязано предоставлять членам ТСН по их просьбе копии протоколов собрания для ознакомления. Лицу, исключённому из состава членов ТСН, в указанный срок направляется (по почте или вручается лично под роспись) соответствующее письменное уведомление (выписка из протокола), заверенное подписью председателя ТСН и печатью ТСН.

11.9 При необходимости решение общего собрания членов ТСН может приниматься путём проведения заочного голосования (опросным путём). Решение о проведении заочного голосования принимает правление ТСН, если принятие такого решения не противоречит законодательству и Уставу ТСН. Заочное голосование проводится бюллетенями, бюллетени подписываются проголосовавшими (заполнившими их) членами ТСН. Заочное голосование не может быть тайным. Заочное голосование считается состоявшимся, если в опросе приняли участие члены ТСН, обладающие более чем 50% от общего числа голосов, принадлежащих членам ТСН на день проведения голосования. Решение считается принятым, если за него подано необходимое большинство голосов (2/3 или простое большинство в зависимости от вопроса, вынесенного на голосование) принявших участие в опросе.

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом ТСН и внутренним регламентом проведения голосования. Внутренний регламент должен предусматривать форму и текст бюллетеня для заочного голосования, содержать информацию о праве членов ТСН на ознакомление с необходимыми сведениями и документами, о порядке направления (передачи) заполненных бюллетеней в правление, а

также содержать указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

11.10 При необходимости решение общего собрания членов ТСН может приниматься путём проведения смешанного голосования (очного и заочного). В этом случае объединятся голоса присутствующих очно на собрании с голосами, полученными заочно, путём подписания бюллетеней. Решение общего собрания при смешанном голосовании считается действительным, если общее число голосов превышает 50% от общего числа членов ТСН. Общее собрание членов ТСН может проводиться в заочной или смешанной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчёты правления и ревизионной комиссии ТСН.

12. Правление ТСН

12.1 Правление ТСН является коллегиальным исполнительным органом и подотчётным общему собранию членов ТСН. В своей деятельности правление ТСН руководствуется действующим законодательством РФ, Уставом ТСН и решениями Общего собрания членов ТСН. Правление ТСН избирается на общем собрании прямым голосованием из числа его членов, выдвинувших свои кандидатуры путём публичного размещения анкеты кандидата. Правление ТСН избирается на два года. Правление должно состоять не менее чем из 5 (пяти) членов. Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию инициативной группы членов ТСН, совместно обладающей не менее чем 15% голосов. Если выбранный член правления уклоняется от работы в правлении, не участвует в заседаниях правления, вопрос об его исключении из правления выносится на общее собрание.

12.2 Заседания правления ТСН созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

12.3 Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем 50% его членов. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. Решения правления ТСН обязательны для исполнения всеми членами ТСН и его работниками, заключившими трудовые договоры с ТСН.

12.4 Извещение о заседании правления производится путём уведомления членов правления по телефону или путём направления электронного сообщения не менее чем за три дня до заседания правления.

12.5 Повестка заседания правления ТСН утверждается председателем правления ТСН или его заместителем, созывающим заседание правления ТСН.

12.6 Правление ТСН вправе рассмотреть вопросы, не включенные в повестку дня заседания правления ТСН, если за рассмотрения указанных вопросов проголосовало большинство членов правления, присутствующих на заседании правления ТСН.

12.7 Правление ТСН вправе проводить внеочередные заседания правления. Внеочередное заседание правления ТСН созываются по мере необходимости.

12.8 Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

12.9 Правление ТСН большинством голосов избирает из своего состава председателя правления ТСН на срок, не превышающий срок полномочий действующего правления.

12.10 Правление ТСН вправе большинством голосов, но не менее 2/3, отстранить председателя правления ТСН, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих функций и избрать нового председателя правления ТСН.

12.11 Правление в целях непрерывности управления может избрать из своих членов заместителя председателя правления, выполняющего в отсутствие председателя все его функции.

12.12 Каждое заседание правления отражается в протоколе заседания правления и подписывается всеми членами правления.

12.13 К компетенции правления ТСН относятся:

- 1) принятие решений о формах и методах выполнения уставных целей и задач ТСН и исполнения решений общих собраний членов ТСН;
- 2) практическое выполнение уставных целей и задач ТСН и решений общих собраний

членов ТСН;

- 3) оперативное руководство и управление текущей деятельностью ТСН;
- 4) контроль за деятельностью председателя правления;
- 5) распоряжение материальными и нематериальными активами ТСН в пределах своих полномочий для обеспечения текущей деятельности ТСН;
- 6) принятие решений о приёме на работу в ТСН лиц по трудовым договорам и/или по договорам гражданско-правового характера, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учёта работников;
- 7) принятие решений о совершении от имени ТСН сделок, необходимых для выполнения уставных целей, задач ТСН и решений общих собраний;
- 8) контроль за соблюдением членами ТСН настоящего Устава;
- 9) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых взносов и принятие надлежащих мер к неплательщикам;
- 10) в пределах своей компетенции применение мер воздействия, предусмотренных Уставом и законодательством, к членам ТСН, не исполняющим требования Устава, решений общего собрания или правления, указания должностных лиц ТСН, изданных в пределах их компетенции;
- 11) контроль за работой службы охраны и контрольно-пропускной деятельностью;
- 12) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 13) рассмотрение заявлений членов ТСН;
- 14) подготовка и внесение на рассмотрение общего собрания проектов изменений Устава и других внутренних регламентов ТСН;
- 15) заключение и контроль исполнения договоров с лицами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, о пользовании имуществом общего пользования;
- 16) составление приходно-расходных смет и отчётов ТСН, представление их на утверждение общего собрания его членов;
- 17) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов ТСН;
- 18) организация учёта и отчетности ТСН, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов ТСН;
- 19) периодическая подготовка и публикация отчётности о деятельности правления за прошедший период;
- 20) организация охраны имущества ТСН и общего имущества его членов;
- 21) организация страхования имущества ТСН и общего имущества его членов;
- 22) обеспечение делопроизводства ТСН и содержание его архива;
- 23) осуществление внешнеэкономической деятельности ТСН;
- 24) рассмотрение других вопросов, порученных ему общим собранием.

12.14 Правление ТСН в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения уставных целей и задач ТСН и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных законом и настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания.

12.15 Правление ТСН перед заключением гражданско-правовых договоров в рамках своей компетенции, в том числе с поставщиками и подрядчиками, заёмщиками и займодавцами, обязано согласовывать положения проектов таких договоров с коллегиальным органом контроля, функции которого выполняет ревизионная комиссия ТСН. Правление ТСН в разумный срок направляет (передаёт) в ревизионную комиссию ТСН проекты договоров, а также всю информацию относительно экономической целесообразности и обоснованности заключения таких договоров, в том числе результаты конкурсов (торгов, тендеров и пр.).

12.16 Члены правления ТСН несут личную ответственность перед общим собранием членов ТСН за заключение гражданско-правовых договоров в рамках своей компетенции, в том числе с поставщиками и подрядчиками, заёмщиками и займодавцами, без письменного согласования с ревизионной комиссией ТСН.

13. Председатель правления ТСН

13.1 Председатель правления организует выполнение решений, принятых общим собранием и правлением ТСН.

13.2 Правление ТСН возглавляет председатель правления, избранный членами правления из числа членов правления сроком на два года. Полномочия председателя правления определяются законом и настоящим Уставом. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов ТСН.

Председатель правления ТСН действует без доверенности от имени ТСН, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления;
- 2) имеет право первой подписи на финансовых документах;
- 3) подписывает другие документы от лица ТСН и протоколы заседания правления;
- 4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета от лица ТСН;
- 5) выдает доверенности;
- 6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов ТСН внутренних регламентов ТСН, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с ТСН;
- 7) осуществляет представительство от лица ТСН в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судебных органах всех уровней, а также в организациях и учреждениях вне зависимости от их форм собственности;
- 8) рассматривает заявления членов ТСН;

Председатель правления ТСН в соответствии с Уставом ТСН исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности ТСН обязанности, за исключением обязанностей, закреплённых законом и настоящим Уставом за другими органами управления ТСН. Председатель правления вправе доводить до сведения членов ТСН, а также лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории ТСН, требования о соблюдении ими положений действующего законодательства, других нормативных правовых актов, норм, правил, Устава ТСН, а также решений общих собраний и правления ТСН.

13.3 В отсутствие председателя правления его обязанности исполняет заместитель председателя правления, избираемый из числа членов правления на его заседании.

13.4 Председатель правления не имеет права заключать крупные сделки, или несколько однородных сделок в рамках одного направления деятельности ТСН, превышающие по стоимости пределы его полномочий (в том числе займы, кредиты, залоги, поручительства) а также сделки, где присутствует его личная заинтересованность без решения Общего собрания членов ТСН.

13.5 Председатель правления имеет право заключать сделки, не превышающие по стоимости пределы его полномочий. При осуществлении своих прав и исполнении обязанностей председатель правления обязан действовать в интересах ТСН, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении ТСН добросовестно и разумно.

13.6 Порядок деятельности председателя правления, пределы его полномочий в принятии решений устанавливается настоящим Уставом.

13.7 Председатель правления перед заключением гражданско-правовых договоров в рамках своих полномочий, в том числе с поставщиками и подрядчиками, заёмщиками и займодавцами, обязан согласовывать положения проектов таких договоров с коллегиальным органом контроля, функции которого выполняет ревизионная комиссия ТСН. Председатель правления в разумный срок направляет (передаёт) в ревизионную комиссию ТСН проекты договоров, а также всю информацию относительно экономической целесообразности и обоснованности заключения таких договоров, в том числе результаты конкурсов (торгов, тендеров и пр.).

13.8 Председатель правления несёт личную ответственность перед общим собранием членов ТСН за заключение гражданско-правовых договоров в рамках своих полномочий, в том числе с поставщиками и подрядчиками, заёмщиками и займодавцами, без письменного согласования с ревизионной комиссией ТСН.

Председатель правления и члены правления ТСН несут ответственность перед ТСН за

убытки, причинённые ТСН их виновными действиями (бездействием).

14. Крупные сделки

14.1 Крупной сделкой считается сделка (в том числе заём, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения ТСН прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов ТСН.

14.2 Крупная сделка (от 10 до 50 процентов балансовой стоимости активов ТСН) должна быть письменно одобрена решением правления ТСН большинством не менее $\frac{3}{4}$ голосов.

14.3 Крупная сделка более 50 процентов стоимости активов ТСН должна быть одобрена решением Общего собрания ТСН большинством не менее $\frac{3}{4}$ голосов.

15. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ТСН

15.1 Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ТСН, в том числе за деятельностью его председателя, правления и членов правления, осуществляет ревизионная комиссия ТСН, избираемая на общем собрании прямым голосованием из числа его членов ТСН выдвинувших свои кандидатуры путём публичного размещения анкеты кандидата. Ревизионная комиссия избирается на два года. Ревизионная комиссия ТСН состоит из 3 (трёх) членов. Вопрос о досрочном переизбрании членов ревизионной комиссии ТСН может быть поставлен по требованию инициативной группы членов ТСН, совместно обладающей не менее чем 15% голосов.

В состав ревизионной комиссии ТСН не могут быть избраны председатель и члены правления ТСН, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Ревизионную комиссию ТСН возглавляет председатель ревизионной комиссии, избранный членами ревизионной комиссии из числа членов ревизионной комиссии сроком на два года.

Полномочия председателя ревизионной комиссии определяются настоящим Уставом. Председатель ревизионной комиссии ТСН при несогласии с решением ревизионной комиссии ТСН вправе обжаловать данное решение общему собранию членов ТСН.

Порядок работы ревизионной комиссии ТСН и её полномочия регулируются внутренним регламентом ревизионной комиссии, утверждаемым общим собранием членов ТСН. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию членов ТСН. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию инициативной группы членов ТСН, совместно обладающей не менее чем 15% голосов.

15.2 Члены ревизионной комиссии ТСН несут ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим Уставом.

15.3 Ревизионная комиссия ТСН обязана:

1) проверять выполнение правлением и председателем правления ТСН решений общих собраний членов ТСН, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления ТСН, а также финансовую и экономическую обоснованность сделок и заключенных договоров;

2) осуществлять как очередные ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСН не реже чем один раз в полгода, так и внеочередные, по инициативе членов ревизионной комиссии либо по решению общего собрания членов ТСН, либо по требованию инициативной группы членов ТСН, совместно обладающей не менее чем 15% голосов, либо по требованию члена правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов ТСН с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать общему собранию членов ТСН обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления ТСН;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением ТСН и председателем правления заявлений членов ТСН.

6) в разумные сроки готовить мотивированные заключения относительно экономической

целесообразности и обоснованности заключения правлением ТСН и/или председателем правления ТСН гражданско-правовых договоров в рамках их компетенции и/или полномочий по итогам проведенного анализа положений проектов таких договоров и всей необходимой информации, в том числе результатов конкурсов (торгов, тендеров и пр.).

Члены ревизионной комиссии несут личную ответственность перед общим собранием членов ТСН за неисполнение вышеуказанной обязанности, приведшей к срыву заключения гражданско-правовых договоров, который, в свою очередь, повлечёт негативные последствия для интересов ТСН.

15.4 По результатам ревизии при создании угрозы интересам ТСН и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членов правления ТСН и/или председателя правления ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов ТСН.

16. Меры воздействия за нарушения Устава ТСН

16.1 За нарушение настоящего Устава (далее в этом разделе – "нарушения") к членам ТСН могут применяться меры воздействия на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Уставом.

16.2 За грубое нарушение, выражающееся в длительной задержке или отказе от уплаты взносов, коммунальных и других платежей, отказе возместить причинённый по вине нарушителя ущерб, правление ТСН вправе принять решение о лишении члена ТСН или лица, ведущего хозяйство в индивидуальном порядке, допустившего такое нарушение, права пользования услугами ТСН, объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН до полного погашения задолженности. Правление в этом случае обязано принять меры к прекращению оказания услуг ТСН нарушителю и обеспечить действенность запрета на пользование общим имуществом. Информация о принятом решении должна быть доведена до всех членов ТСН в порядке, предусмотренном для доведения до членов ТСН решений общего собрания.

16.3 За неоднократные и грубые нарушения Устава в случае, если иные меры воздействия, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом, не возымели действия, член ТСН может быть исключён из него решением общего собрания в порядке, определенном Уставом ТСН.

15.4 При превышении сроков погашения задолженности, определённых общим собранием, эти задолженности взымаются у нарушителя в судебном порядке с компенсацией всех судебных издержек.

17. Порядок изменения Устава, реорганизации и ликвидации ТСН

17.1 Внесение изменений и дополнений в Устав ТСН находится в исключительной компетенции общего собрания его членов. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав принимается правомочным собранием большинством, но не менее чем в 2/3 голосов. Проект изменений и/или дополнений к Уставу вносится на обсуждение общего собрания правлением или инициативной группой членов ТСН, совместно обладающей не менее чем 15% голосов. Государственную регистрацию принятых общим собранием изменений и дополнений в Устав осуществляет председатель правления или назначенный правлением представитель, либо привлеченная по договору организация. Государственную регистрацию осуществляет регистрирующий орган.

17.2 Реорганизация ТСН (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов ТСН и на основании действующего законодательства.

При реорганизации ТСН вносятся соответствующие изменения в его Устав или принимается новый Устав. Члены реорганизованного ТСН становятся членами вновь создаваемых некоммерческих объединений.

При реорганизации ТСН права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в

соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного ТСН перед его кредиторами и должниками.

Передаточный акт или разделительный баланс ТСН утверждается общим собранием членов ТСН и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в Устав ТСН.

Если разделительный баланс ТСН не даёт возможности определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого ТСН перед его кредиторами.

17.3 ТСН считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

17.4 Ликвидация ТСН осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Требование о ликвидации ТСН может быть предъявлено в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

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

17.5 Общее собрание членов ТСН либо принявший решение о его ликвидации орган назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию в соответствии с действующим законодательством. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия на управление делами ТСН. Ликвидационная комиссия от имени ТСН выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и в суде.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, вносит в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что ТСН находится в стадии ликвидации.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации ТСН, порядке и сроке предъявления требований кредиторов ТСН. Срок предъявления требований кредиторов не может быть менее чем два месяца с момента публикации сообщения о ликвидации ТСН.

Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации ТСН.

По окончании срока предъявления требований кредиторов ТСН ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о наличии земли и другого имущества общего пользования ТСН, перечне предъявленных кредиторами требований и результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов ТСН либо принявшим решение о его ликвидации органом. После принятия решения о ликвидации ТСН его члены обязаны погасить полностью задолженность по взносам в размерах и в сроки, которые установлены общим собранием членов.

17.6 Распоряжение имуществом ТСН осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством. Выплата средств кредиторам ТСН производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом РФ, и в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения. После завершения расчётов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждает общее собрание членов ТСН либо принявший решение о ликвидации ТСН орган.

17.7 Имущество, находящееся в собственности ТСН и оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, может быть продано с согласия бывших членов ТСН в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а вырученные средства за указанное имущество переданы членам ТСН в равных долях.

17.8 Ликвидация ТСН считается завершённой, а ТСН – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, сообщает о ликвидации ТСН в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц. Документы и бухгалтерская отчетность ТСН передаются на хранение в государственный архив.