**ПРОЕКТ**

 **ПРИНЯТ**

 **решением Внеочередного Общего собрания**

**членов Товарищества**

 **«10» июня 2017 г.**

**Председатель собрания**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

##### **УСТАВ**

**Товарищества собственников недвижимости**

**«Молодежное»**

**в редакции от 10.06.2017 года**

**Иркутская область, Иркутский район,**

**Пос. Молодежный, 2017 год**

**Внесения изменений**

**в Устав ТСН «Молодёжное»**

1. п. 1.3. – подробно описали право ТСН «Молодежное» на земельный участок
2. п. 2.1. – «привязали» цель создания Товарищества к кадастровому номеру земельного участка
3. п.п. 24 п. 10.2.1 – расширили полномочия Общего собрания в части одобрения представленными Правлением кандидатур руководителей дочерних обществ
4. П. 10.2.3. – расширили период проведения Годового собрания (с апреля по июнь)
5. п. 10.2.4. – указали порядок уведомления об Общем собрании
6. п. 10.2.5. – более подробно описали процедуру определения размера голосов
7. п.п. 11 п. 10.3.10 - расширили полномочия Правления в части представления на Общее собрание кандидатуры руководителей дочерних обществ
8. п. 10.3.16 – установили обязательное опубликование протоколов заседания Правления
9. п. 12.1 – описали, что Общим собранием ежегодно устанавливается размер вступительного взноса и взноса на развитие инфраструктуры поселка и порядок его расчета
10. п. 12.8. – установили, что Правлением принимается решение об ограничении пользования общим имуществом в отношении должников по оплате вносов
11. п.п. 6 п. 17.3. – расширили полномочия Правовой комиссии в части установления размера взноса по сложным ситуациям (таунхаусы, квартиры, нежилые здания и т.д.)
12. п.п. 1 п.п 11.11 и п.п. 1 п. 17.8 – изменения в порядок избрания ревизионной и правовой комиссии (могут быть избраны близкие члены семьи члена Товарищества- супруг, дети и т.д.)

***Настоящая редакция Устава Товарищества принята на Внеочередном общем собрании членов ТСН «Молодежное»10.06.2017 года.***

1. **Общие положения**
	1. Товарищество собственников недвижимости «Молодежное» (далее по тексту настоящего Устава именуемое «Товарищество»), является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников индивидуальных жилых домов с земельными участками и собственников земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (далее по тексту – «**ИЖС»**), 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 (далее по тексту – «Общее имущество»), а также для достижения иных целей, предусмотренных законами Российской Федерации. В соответствии с пунктом 4, статьи 136 Жилищного кодекса РФ к Товариществу, созданному собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками, или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома, применяются требования, установленные применительно к Товариществу, созданному в многоквартирном доме, или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в Товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

**(\*ИЖС – пунктами 1 и 2, части 2, статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что к объектам индивидуального жилищного строительства относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.)**

**Полное фирменное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Молодежное».**

**Сокращенное наименование: ТСН «Молодежное».**

* 1. В связи с тем, что Товарищество создано собственниками индивидуальных жилых домов с земельными участками и собственников земельных участков под **ИЖС,** основным применимым законодательством для регулирования деятельности Товарищества является:

- Гражданский кодекс РФ (в части раздела 5 параграфа 6 Гражданского кодекса РФ – «Товарищество собственников недвижимости»);

- Жилищный кодекс РФ (в части раздела VI «Товарищество собственников жилья»);

- Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в части пункта 2 статьи 8 в отношении условий пользования объектами инфраструктуры и другого имущества Общего пользования).

**1.3.** Территориальной границей Товарищества является граница Общего имущества (имущества Общего пользования) членов Товарищества (в т.ч. в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577, площадью 297 445 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов, предоставленного Товариществу основании постановления мэра Иркутского района № 503 от 30.07.1996 года «Об утверждении материалов инвентаризации ЖСТ «Молодежное», Государственного Акта на праве собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей № 7506-8054, постановления мэра Иркутского районного муниципального образования № 4262 от 10.06.2009 года «Об уточнении разрешенного использования земельного участка предоставленного товариществу собственников жилья» «Молодежное», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.07.2009 года сделана запись регистрации 38-38-01/051/2009-228), объединенного сетями инженерно-технического обеспечения и элементами инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более одного жилого дома (земельного участка) членов Товарищества (далее по тексту Устава именуемая «Территориальная граница Товарищества»).

**1.4.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создается без ограничения срока деятельности. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банковских учреждениях, другие реквизиты.

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

**1.6.** Местонахождение Товарищества:

 - 664042, Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный.

**1.7.** Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, представлять общие интересы членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

**1.8.** Требования Устава Товарищества обязательны для исполнения всеми органами Товарищества, а так же членами Товарищества и в установленных случаях не членами Товарищества.

1. **Цель создания и виды деятельности**

**2.1.** Целью создания Товарищества является совместное управление и развитие комплекса недвижимого имущества, в т.ч. в границах земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Общим имуществом членов Товарищества.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

1. строительство, эксплуатация и ремонт инженерных сетей, коммуникаций, объектов инфраструктуры Общего имущества;
2. строительство и эксплуатация автомобильных дорог в составе Общего имущества, для собственных нужд Товарищества, организация платного проезда по автомобильным дорогам, принадлежащих Товариществу;
3. выполнение работ по благоустройству Общего имущества Товарищества;
4. строительство объектов Общего имущества Товарищества;
5. сдача в аренду, либо предоставления иных прав владения, или пользования Общим имуществом Товарищества другим лицам;
6. оказание коммунальных услуг членам Товарищества и иным лицам.
7. **Права Товарищества**
	1. **Товарищество вправе:**
8. заключать в соответствии с законодательством договоры управления Общим имуществом, а также договоры о содержании и ремонте Общего имущества и прочие договоры в интересах Товарищества;
9. утверждать смету доходов и расходов на год, в том числе расходов на новое строительство**,** содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы, отчисления на развитие и содержание Товарищества и в специальные фонды, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
10. устанавливать размеры взносов и обязательных платежей для собственников недвижимого имущества, а также их индексацию;
11. устанавливать на основании принятой Сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей и взносов для собственников недвижимого имущества, обеспечивающие возмещение затрат на содержание Общего имущества Товарищества;
12. выполнять работы для собственников недвижимого имущества и предоставлять им услуги;
13. пользоваться кредитными средствами, предоставляемыми банковскими учреждениями в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
14. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
15. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
16. заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с действующим законодательством, быть учредителем (участвовать) в хозяйственных обществах для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом.
17. осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие закону и настоящему Уставу.
	1. **В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимого имущества, Товарищество вправе:**
18. предоставлять в пользование, или ограниченное пользование часть Общего имущества;
19. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке создавать новое, надстраивать, перестраивать, реконструировать Общее имущество;
20. получать в пользование, либо получать, или приобретать в общую собственность, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
21. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимого имущества застройку выделенных земельных участков;
22. заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

**3.3.** В случае неисполнения собственниками недвижимого имущества на территории Товарищества (как членами Товарищества, так и лицами, не являющиеся членами Товарищества (которые имеют в собственности недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном законом порядке, в пределах Территориальной границы Товарищества) своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительной уплаты обязательных платежей и взносов и оплаты иных общих расходов.

**3.4.** Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимого имущества обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и оплате иных общих расходов.

**4. Обязанности Товарищества**

* 1. **Товарищество собственников недвижимости обязано:**
1. обеспечивать выполнение требований законов РФ, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
2. осуществлять управление и использование общего имущества в порядке, установленном Жилищным и иным применимым законодательством;
3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества;
5. обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимого имущества обязанностей по содержанию Общего имущества и оплате взносов;
6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимого имущества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
7. принимать меры, необходимые для предотвращения, или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников недвижимого имущества, Общим имуществом, или препятствующих этому;
8. представлять законные интересы собственников недвижимого имущества, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
9. вести Реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
10. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества.

**5. Членство в Товариществе**

**5.1.** Членство в Товариществе возникает у собственников недвижимого имущества (индивидуальных жилых домов с земельным участком, земельных участков под ИЖС) на основании заявления о вступлении в Товарищество после уплаты «Вступительного взноса», а также после предоставления документов, подтверждающих право собственности на земельный участок в пределах Территориальной границы Товарищества. Решение о принятии в члены Товарищества принимается Правлением Товарищества.

**5.2.** В исключительных случаях на основании Решения Общего собрания членов Товарищества могут быть приняты в члены Товарищества и иные собственники, не перечисленные в пункте 5.1. настоящего Устава, однако имеющие недвижимое имущество в пределах Территориальной границы Товарищества. В таком случае членство в Товариществе возникает у иных собственников недвижимого имущества со следующего дня после вынесения Решения Общего собрания о приеме в члены Товарищества (иными собственниками недвижимого имущества могут быть: владельцы нежилого имущества (здания); земельного участка, предназначенного под иное, чем ИЖС назначение; объектов недвижимого имущества не имеющих в собственности земельные участки; жилых помещений или части жилых помещений; квартир в многоквартирном доме; таунхаусов; нежилых помещений или части нежилых помещений и т.д.). При принятии в члены Товарищества собственников перечисленных в настоящем пункте Устава, для них решением Собрания членов Товарищества, отдельно для каждого такого собственника, устанавливается размер взносов и платежей, а так же количество голосов для участия в Общем собрании Товарищества.

**5.3.** Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимое имущество, поименованное в пункте 5.1. настоящего Устава.

**5.4.** При прекращении членства в Товариществе уплаченные взносы и обязательные платежи, а также стоимость имущества (как и само имущество), переданного в собственность Товарищества, бывшему члену Товарищества не возвращается.

**6. Реестр членов Товарищества**

**6.1.** Реестр членов Товарищества должен содержать сведения в отношении членов Товарищества, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе.

**6.2.** Форма ведения Реестра членов Товарищества и лицо, ответственное за его ведение, утверждается Правлением Товарищества.

**6.3.** Для обеспечения возможности ведения Реестра членов Товарищества, каждый член Товарищества обязан предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, установленные пунктом 6.1. настоящего Устава и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении (не позднее 10 календарных дней с момента такого изменения).

**6.4.** Ведение Реестра членов Товарищества должно осуществляться непрерывно, динамика изменений членства в Товариществе, а также размера долей в праве общей собственности на Общее имущество должна отражаться и сохраняться в Реестре.

**6.5.** Товарищество обязано знакомить лиц, поименованных в пункте 7.1. Устава, с Реестром членов Товарищества в соответствии с положениями статьи 7. настоящего Устава.

**6.6**. Каждый из членов Товарищества вправе получить на себя выписку из Реестра членов Товарищества.

**7. Предоставление информации**

**7.1. Порядок предоставления информации:**

1. Члены Товарищества и собственники недвижимого имущества, не являющиеся членами Товарищества (имеющие в собственности недвижимое имущество в пределах Территориальной границы Товарищества), далее по тексту Устава именуемые «Заявители», желающие получить информацию, или документы о деятельности Товарищества, подают письменное Заявление Председателю Товарищества с изложением вопросов, касающихся деятельности Товарищества.
2. Письменное Заявление должно содержать следующую информацию:

- наименование Товарищества;

- полные фамилию, имя, отчество, указание на членство в Товариществе, место регистрации, место фактического проживания, почтовый адрес для направления ответа (для собственников недвижимого имущества, не являющихся членами Товарищества, дополнительно указываются сведения о Свидетельстве государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество);

- изложение существа вопроса, по которому требуется разъяснение и (или) ответ;

- дату и личную подпись Заявителя.

1. Поданное Заявление регистрируется лицом, ответственным за оформление входящей и исходящей документации Товарищества.
2. Информация в виде разъяснений и (или) ответов по существу Заявления предоставляется Заявителю письменно в срок не более 1 (одного) месяца с момента поступления Заявления.
3. В необходимых случаях в разъяснениях и (или) ответах делаются ссылки на документы Товарищества с изложением их содержания.
4. Ответ по существу Заявителю не дается:

- в случае если в письменном Заявлении не указана информация, предусмотренная п. 7.1. настоящего Устава;

- в случае если в письменном Заявлении содержатся вопросы, по которым ранее давались разъяснения и (или) ответы Заявителю;

- в случае если ответ должен содержать раскрытие персональных данных о физических лицах.

1. В случае отказа в предоставлении информации Заявителю дается письменное разъяснение в отказе по существу Заявления.
2. Председатель Товарищества истребует у дочерних обществ информацию о финансово-хозяйственном положении таких обществ по запросу членов Товарищества и по своей инициативе.

**7.2. Порядок ознакомления с документами:**

**7.2.1.** Лицу, Заявление (запрос) которого соответствует требованиями п.7.1. настоящего Устава, в соответствии с перечнем, указанным в Заявлении (запросе), предоставляются для ознакомления в соответствии с пунктом 3, статьи 143.1 Жилищного кодекса РФ следующие документы:

1. Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
2. Реестр членов Товарищества;
3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, Сметы доходов и расходов на год, отчеты об исполнении таких Смет, аудиторские заключения (при наличии);
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 членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания в форме заочного голосования;
8. техническая документация на объекты Общего имущества Членов Товарищества;
9. сведения о любых договорах, заключенных Товариществом, в том числе информацию по сделкам по распоряжению общим имуществом Товарищества;
10. иные документы, предусмотренные законодательством РФ, настоящим Уставом, Решениями Общего собрания членов Товарищества.

**7.2.2**. Для ознакомления Заявителю предоставляется надлежаще заверенная копия (оригинал) документа, ознакомление производится в помещении Товарищества в рабочее время. Вынос документов из помещения Товарищества не допускается. Заявитель вправе самостоятельно в месте ознакомления снимать копии с документов всеми возможными личными техническими средствами. Заявитель вправе знакомиться с документами лично, либо через своего представителя, имеющего нотариальную доверенность на совершение указанных действий. Копии документов на бумажном, электронном и иных носителях Заявителю не предоставляются.

**7.2.3.** Документы для ознакомления предоставляются Заявителю в срок не более одного месяца с момента поступления Заявления.

**7.2.4.** Заявителю отказывается в ознакомлении с документами:

- в случае если для ознакомления затребованы документы, не предусмотренные п. 7.2.1 настоящего Устава;

- в случае если затребованы документы, содержащие сведения о персональных данных физических лиц.

При отказе в предоставлении документов Заявителю дается письменное разъяснение о причинах отказа в предоставлении документов.

**8. Права и обязанности членов Товарищества**

**и требования к лицам, которые не являются членами Товарищества**

**8.1. Права членов Товарищества:**

1. участвовать в деятельности Товарищества и управлении его делами, избирать и быть избранным в органы управления и контроля;
2. присутствовать на заседаниях Правления Товарищества в порядке, определенном соответствующим Регламентом, которое утверждается решением Общего собрания Товарищества;
3. пользоваться Общим имуществом Товарищества, иными преимуществами, вытекающими из предмета и целей деятельности Товарищества;
4. обжаловать в суд решения Правления, либо Общего собрания членов Товарищества.

**8.1.2. Права членов Товарищества и лиц, не являющиеся членами Товарищества (которые имеют в собственности недвижимое имущество, зарегистрированное в установленном законом порядке, в пределах Территориальной границы Товарищества, далее по тексту Устава именуемые «Собственники, не являющиеся членами Товарищества»):**

1. члены Товарищества и Собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
2. члены Товарищества и Собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право знакомиться с документами, поименованными в пункте 7.2.1. настоящего Устава.
3. Собственники, не являющиеся членами Товарищества, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим Общим имуществом Товарищества за плату в порядке, установленным настоящим Уставом и в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

**8.2. Обязанности членов Товарищества:**

1. соблюдать требования настоящего Устава, решения органов управления Товарищества, принятые в пределах их компетенции;
2. заботиться о поддержании надлежащего санитарного и технического состояния Общего имущества Товарищества, своего земельного участка и прилегающей к нему территории;
3. соблюдать градостроительные, санитарные, технические и иные нормы при строительстве и эксплуатации домовладений и других объектов, содержании принадлежащих им земельных участков, с целью исключения причинения вреда Товариществу, или нанесения ущерба имуществу, нарушений прав и иных охраняемых законом интересов членов Товарищества;
4. оплачивать взносы и обязательные платежи, установленные настоящим Уставом, нести иные расходы на содержание Общего имущества, установленные решением Общего собрания членов Товарищества, нести ответственность за своевременность и полноту их внесения;
5. соблюдать Правила проживания в Территориальных границах Товарищества в соответствии с настоящим Уставом и решениями Правления и Общего собрания членов Товарищества.

**8.2.1. Условия, установленные настоящим Уставом для лиц, которые не являются членами Товарищества, при выполнении которых они могут пользоваться объектами инфраструктуры и другим Общим имуществом Товарищества:**

1. соблюдать и выполнять требования настоящего Устава, решения органов управления Товарищества, принятые в отношении лиц, не являющихся членами Товарищества в пределах их компетенции;
2. заботиться о поддержании надлежащего санитарного и технического состояния своего земельного участка и прилегающей к нему территории;
3. соблюдать градостроительные, санитарные, технические и иные нормы при строительстве и эксплуатации домовладений, содержании принадлежащих им земельных участков, с целью исключения причинения вреда Товариществу, или нанесения ущерба имуществу, нарушений прав и иных охраняемых законом интересов членов Товарищества, а также лиц, не являющихся членами Товарищества;
4. оплачивать Товариществу взносы, установленные настоящим Уставом для нечленов Товарищества, нести иные расходы по установленным решениям Общего собрания членов Товарищества тарифам и нести ответственность за своевременность и полноту такой оплаты;
5. соблюдать Правила проживания в Территориальных границах Товарищества в соответствии с настоящим Уставом и решениями Правления и Общего собрания членов Товарищества.

**9. Правила проживания в Товариществе членов Товарищества**

 **и лиц, не являющихся членами Товарищества**

**9.1.** Члены Товарищества и лица, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять следующие требования совместного проживания в Территориальных границах Товарищества:

1. соблюдать пропускной режим и общественный порядок, установленный в Товариществе;
2. соблюдать ограничения, регулирующие движение и парковку транспортных средств по территории Товарищества;
3. соблюдать требования, установленные в Товариществе к санитарному состоянию на территории Товарищества и на земельных участках членов Товарищества и лиц, не являющиеся членами Товарищества, в том числе при утилизации травы, насаждений и строительных материалов;
4. соблюдать требования, установленные в Товариществе по ограничению громкости и времени проведения строительных и иных работ, а также проведения торжеств, праздников и свето-шумовых эффектов (фейерверки и т.д.);
5. соблюдать установленные в Товариществе Правила противопожарной безопасности на территории Товарищества, а также в строениях и на земельных участках членов Товарищества и лиц, не являющиеся членами Товарищества;
6. принимать участие в разрешении конфликтных ситуаций между членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества, с привлечением Старост улиц и членов Правления Товарищества;
7. соблюдать установленный в Товариществе Порядок содержания собак и других животных;
8. соблюдать требования, установленные в Товариществе к обустройству территории, прилегающей к земельным участкам членов Товарищества и лиц, не являющихся членами Товарищества.

**9.1.1.** Установленные пунктом 9.1. требования настоящего Устава детализируются в Правилах проживания, которые утверждаются Решением общего собрания Товарищества и обязательны для исполнения членами Товарищества и лицами, не являющимся членами Товарищества.

**9.2**. Старосты (старшие по улицам):

1. избираются из членов Товарищества;
2. административно подчиняются Председателю Товарищества, или уполномоченному им лицу;
3. в качестве независимого и уполномоченного лица принимают участие в разрешении конфликтных ситуаций между членами Товарищества, а также лицами, не являющимися членами Товарищества;
4. вправе представлять на заседаниях Правления интересы подотчетной ему улицы;
5. принимают меры по соблюдению на территории Товарищества Правил проживания;
6. предупреждают собственников об ответственности за несоблюдение Правил проживания;
7. старостами не могут быть избраны Председатель и члены Правления Товарищества.

**9.2.1.** Установленные пунктом 9.2. положения настоящего Устава детализируются в Положении «О старшем по улице», которое утверждается Решением Общего собрания Товарищества. Требования Старшего по улице обязательны для исполнения членами Товарищества и лицами, не являющимися членами Товарищества (включая гостей перечисленных лиц). В случае несогласия с действиями Старшего по улице члены Товарищества и лица, не являющиеся членами Товарищества, вправе обжаловать такие действия в Правлении Товарищества, или на Общем собрании членов Товарищества.

**9.3.** Ответственность членов Товарищества и лиц, не являющихся членами Товарищества, за несоблюдение Правил проживания:

- лица, нарушающие Правила проживания в Товариществе, или виновные в порче Общего имущества Товарищества, обязаны возмещать Товариществу расходы по восстановлению Общего имущества, или установленного Правилами проживания порядка в полном объеме по решению Правления Товарищества.

**10. Органы управления Товарищества**

**10.1** Органами управления Товарищества являются:

**10.1** Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товариществом;

- Правление Товарищества – коллегиальный исполнительный орган управления Товариществом.

- Председатель Товарищества – единоличный исполнительный орган управления Товариществом.

Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

**10.2** **Общее собрание членов Товарищества**:

**10.2.1. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:**

1. внесение изменений в Устав Товарищества, или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
3. избрание из членов Товарищества Правления, Ревизионной комиссии и Председателя Товарищества, досрочное прекращение их полномочий, в случаях, установленных законом (п.2, ст.123.14 Гражданского кодекса РФ);
4. установление размера взносов и обязательных платежей для членов Товарищества и лиц, не являющихся членами Товарищества, а также их индексация;
5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на строительство, восстановление и ремонт Общего имущества и его оборудования, Фонда непредвиденных расходов, а также утверждение Отчетов об использовании таких фондов;
6. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества Товарищества и отчета о выполнении такого плана, а также утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и его дочерних Обществ;
9. утверждение Смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких Смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
10. утверждение годового отчета о деятельности Правления и Председателя Товарищества;
11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и созданных Товариществом юридических лиц;
12. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
13. принятие и изменение, по представлению Председателя Товарищества, Правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников Товарищества, Положения об оплате труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом Товарищества, Решениями Общего собрания Товарищества и федеральными законами;
14. определение размера вознаграждения Председателю Товарищества;
15. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества, возведении либо реконструкции инженерно-технических сетей и сетей инфраструктуры;
16. принятие решений о сдаче в аренду либо предоставлении иных прав владения, или пользования Общим имуществом другим лицам, приобретении, или отчуждении любого имущества Товарищества (в т.ч. отчуждение земельных участков, дорог, электрических сетей, водопроводов);
17. утверждение концепции и схемы развития Товарищества;
18. принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии в других юридических лицах (дочерних обществах);
19. принятие решений о проведении ежегодных и внеочередных ревизий финансовой деятельности Товарищества, созданных Товариществом юридических лиц (дочерних обществ);
20. изменение, или отмена решений Общего собрания членов Товарищества;
21. принятие решений об одобрении заключаемых Товариществом сделок на сумму свыше 500 000 руб.;
22. утверждение Положений о Правлении и Председателе Товарищества, иных внутренних положений Товарищества;
23. утверждение Положения о проведении тендеров и закупках;
24. утверждение на должность по представлению Правления Товарищества руководителей созданных Товариществом юридических лиц (дочерних обществ);
25. другие вопросы, предусмотренные настоящим Уставом и Федеральными законами.

**10.2.2.** Общее собрание членов Товарищества в рамках своих полномочий в соответствии с повесткой дня имеет право решать и иные вопросы, не поименованные в настоящем Уставе, а также вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания, указанную в Уведомлении о проведении Общего собрания. В противном случае решения Общего собрания по вопросам, указанным в настоящем абзаце Устава, недействительны.

**10.2.3. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества:**

1. Годовое Общее собрание созывается Правлением Товарищества и проводится не реже одного раза в год, в промежуток времени: с апреля по июнь месяц каждого года. Проводимые помимо годового Общего собрания иные Общие собрания являются внеочередными и проводятся по тем же правилам, что и годовые.
2. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, или любого члена Товарищества. Организация внеочередного собрания производится лицом, инициировавшим внеочередное Общее собрание по правилам, предусмотренным настоящим Уставом, расходы на его проведение в случае созыва собрания Правлением Товарищества несет Товарищество, в ином случае – лицо-инициатор созыва внеочередного собрания.
3. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами (50% + 1 голос) от общего числа голосов членов Товарищества.
4. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции Общего собрания по подпунктам 2,6,7 пункта 10.2.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов, от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, или их представителей.
5. Общее собрание членов Товарищества в соответствии с п.п.5 пункта 2 статьи 146 Жилищного кодекса РФ ведет Председатель Товарищества, являющийся Председателем Собрания, или его заместитель. В случае их отсутствия, Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором созыва Общего собрания).
6. Общее собрание членов Товарищества, перед проведением процедур голосования по вопросам повестки дня, установленным в Уведомлении о проведении собрания:

- избирает из участников собрания Счетную комиссию по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества и Секретаря собрания;

- принимает решение об утверждении Регламента проведения Общего собрания Товарищества;

- принимает решение о форме голосования по соответствующим вопросам, или повестке дня в целом (открытое голосование, или с использованием бюллетеней для голосования).

1. Решения Общего собрания являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.
2. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.
3. Стенограмму Общего собрания в письменном виде ведет Секретарь собрания, кроме того он же обеспечивает ведение аудио- или видеозаписи Общего собрания.
4. Решения, принятые Общим собранием, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующей выписки из Протокола собрания в помещении Правления не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня принятия этих решений.
5. Решения, принятые Общим собранием, доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения Протокола собрания на сайте Товарищества, в виде сканированной копии с подписью Председателя Товарищества на каждом листе Протокола, не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня принятия этих решений.

**10.2.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества:**

1)   Уведомление о проведении Общего собрания членов Товариществанаправляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается лично каждому члену Товарищества под расписку, а в случае невозможности передачи под расписку направляется посредством почтового отправления заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества. По истечении десяти календарных дней, после отправки Уведомления почтой, член Товарищества считается уведомленным о проведении Общего собрания членов Товарищества, независимо от того, получил он Уведомление о проведении Общего собрания или нет (в т.ч. при отсутствии члена Товарищества по почтовому адресу, имеющемуся в Реестре членов Товарищества).

2)   Дополнительное информирование о проведении Общего собрания может быть осуществлено путем направления сообщения в электронной форме на электронный почтовый ящик («E-mail», сведения о котором имеются в Реестре членов Товарищества), размещения объявления в газете Молодежного муниципального образования Иркутского района (на первой странице размером не менее 10 кв.см.), а также на информационных щитах, растяжках-баннерах, расположенных на территории Товарищества в местах, утвержденных решением Общего собрания, на бегущей строке, установленной на здании КПП Товарищества, информационном сайте Товарищества, SMS – оповещений.

3)   Отсутствие Уведомления для членов Товарищества (в т.ч. использование иных форм дополнительного информирования о проведении Общего собрания, не установленных настоящим Уставом) является основанием для признания недействительности проведения Общего собрания.

4)   Уведомление направляется (в т.ч. информация о нем может доводиться до сведения членов Товарищества путем дополнительного информирования) не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

5)   В Уведомлении о проведении Общего собрания  членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания.

**10.2.5. Право участия в Общем собрании Товарищества:**

1. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании лично, либо через представителя. Лица, не являющиеся членами Товарищества, которые имеют в собственности недвижимое имущество, в пределах Территориальной границы Товарищества допускаются на Общее собрание без права голосования после окончания регистрации членов Товарищества.
2. Для участия в Общем собрании представитель члена Товарищества должен иметь письменную доверенность на голосование, подписанную Доверителем, содержащую сведения о представляемом члене Товарищества (фамилию, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, копию Свидетельства о праве собственности на земельный участок в пределах Территориальной границы Товарищества или копию Выписки из Единого государственного реестра недвижимости), зарегистрированную в журнале учета доверенностей Мандатной комиссии, или нотариальную доверенность.
3. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя, или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами.
4. Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на земельный участок площадью 1500 квадратных метров в пределах Территориальной границы Товарищества, при голосовании имеет 1 (один) голос.
5. Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий право собственности на земельный участок площадью менее 1500 квадратных метров в пределах Территориальной границы Товарищества, при голосовании имеет менее 1 (одного) голоса в соответствующей пропорции.
6. Член Товарищества, участвующий в Общем собрании и имеющий несколько прав собственности на несколько земельных участков в пределах Территориальной границы Товарищества, при голосовании имеет пропорциональное количество голосов, исходя из размера земельного участка, при котором один голос рассчитывается из размера земельного участка в 1500 квадратных метров.
7. Члены Товарищества, владеющие земельным участком (в соответствии с пунктами 4), 5), 6) настоящей статьи), в пределах Территориальной границы Товарищества на праве общедолевой собственности могут решить вопрос об участии в голосовании совместно или по раздельности.
8. Члену Товарищества, имеющему в собственности на территории Товарищества объект недвижимости, за исключением земельного участка, (например: квартиру, жилое помещение, часть жилого помещения, нежилое здание, нежилое помещение, часть нежилого помещения, таун-хаус и прочие) устанавливается размер взносов и платежей, а так же количество голосов для участия в Общем собрании Товарищества, определенным решением Правовой комиссией и утвержденным Решением общего Собрания членов Товарищества.

**10.2.6. Мандатная комиссия по определению кворума Общего собрания Товарищества:**

1. Персональный состав, а также Председатель Мандатной комиссии по определению кворума Общего собрания Товарищества (далее по тексту Устава – «Мандатная комиссия»), утверждается Правлением Товарищества. В составе Мандатной комиссии не может быть менее трех человек.
2. В Мандатную комиссию не могут входить:
- члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- члены Правления;
- Председатель Товарищества;
- лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.
3. Мандатная комиссия выполняет следующие функции:

- проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании Товарищества;

- выдает мандаты для голосования зарегистрированным лицам;

- определяет кворум Общего собрания Товарищества.

1. Председатель Мандатной комиссии:

- организует и контролирует работу Мандатной комиссии;

- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании;

- вместе с другими членами Мандатной комиссии подписывает Протокол о наличии кворума Общего собрания Товарищества;

- объявляет Общему собранию о наличии кворума на основании Протокола Мандатной комиссии.

**10.2.7. Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей) при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества:**

1. Счетная комиссия по определению количества голосов членов Товарищества (их представителей), а также Председатель счетной комиссии, при проведении процедур голосования на Общем собрании Товарищества (далее по тексту Устава – «Счетная комиссия»), избирается из членов Товарищества решением Общего собрания Товарищества.

Счетная комиссия является рабочим органом собрания, принимающим окончательные решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции. Само собрание, так же как и лица, ведущие его, обязаны исполнять, принимать к сведению решения Счетной комиссии.

В случае проведения Общего собрания путем заочного голосования, членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием на котором был кворум.

1. В Счетную комиссию не могут входить:

- члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества;
- члены Правления;
- Председатель Товарищества;
- лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

1. Счетная комиссия выполняет следующие функции:

- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование Общим собранием Товарищества;

- обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Товарищества на участие в голосовании;

- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования по вопросам, поставленным на голосование Общим собранием Товарищества;

- составляет и подписывает Протоколы об итогах голосования;

- передает в течение 1 (одного) дня в архив Товарищества:

* бюллетени для голосования (в случае голосования с использованием бюллетеней);
* уведомления о проведении Общего собрания (при заочном голосовании);
* решения членов Товарищества при проведении Общего собрания (при заочном голосовании);
* стенограммы, аудио- и видеозаписи Общих собраний.

4) Председатель Счетной комиссии:

- организует и контролирует работу Счетной комиссии;

- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества (их представителями) права голоса на Общем собрании;

- вместе с другими членами Счетной комиссии подписывает Протокол об итогах голосования Общего собрания Товарищества;

- объявляет Общему собранию об итогах голосования Общего собрания Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

**10.2.8. Очное (открытое) голосование:**

1. члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании путем поднятия вверх своих мандатов, выданных им Мандатной комиссией, и удерживают их в таком положении до того времени, пока Счетная комиссия не осуществит подсчет голосов по вопросу, поставленному на голосование;
2. голосование проводится по одному из следующих вариантов ответа:

- «**за»** принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;

**- «против»** решения по вопросу, поставленному на голосование;

- **«воздержался»** по вопросу, поставленному на голосование.

1. во время голосования не допускаются действия, которые могут затруднить, или сделать невозможным проведение голосования и подсчет голосов членов Товарищества.

**10.2.9. Форма голосования при помощи бюллетеней (тайное голосование):**

1. члены Товарищества осуществляют свое право на голосование на Общем собрании с использованием бюллетеней для голосования;
2. бюллетень для голосования должен иметь три варианта ответа:

- «**за»** принятие решения по вопросу, поставленному на голосование;

**- «против»** решения по вопросу, поставленному на голосование;

- **«воздержался»** по вопросу, поставленному на голосование;

1. засчитываются (учитываются) голоса по тем вопросам, по которым голосующим лицом отмечен только один из возможных вариантов ответа. Если бюллетень заполнен с нарушением этого требования, он признается недействительным, голоса по содержащимся в нем вопросам не учитываются;
2. бюллетени членов Товарищества опускаются в урну для голосования. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована до окончания голосования Председателем счетной комиссии. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии;
3. протокол об итогах голосования с использованием бюллетеней подлежит приобщению к Протоколу Общего собрания. Итоги голосования оглашаются на собрании, в ходе которого проводилось голосование, и доводятся до сведения членов Товарищества после закрытия Общего собрания путем опубликования Отчета об итогах голосования.

**10.2.10. Заочное голосование:**

1. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем их совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования в письменном виде. Общее собрание, которое проводится путем заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное в соответствии с пунктами 3) и 4) статьи 10.2.3. настоящего Устава.
2. Членам Товарищества, вместе с Уведомлением о проведении заочного голосования с указанием повестки дня, направляются бланки решения члена Товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за члена Товарищества принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность. Порядок уведомления о проведении Общего собрания членов Товарищества путем проведения заочного голосования осуществляется в соответствии со статьей 10.2.4. Устава.
3. В Уведомлении о проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- основания проведения Общего собрания в форме заочного голосования с указанием времени, места и повестки дня Общего собрания на котором не было кворума;

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, копию Свидетельства о праве собственности на земельный участок в пределах Территориальной границы Товарищества);

- форма проведения данного собрания - заочное голосование;

- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место, или адрес, куда должны быть переданы такие решения;

- повестка дня собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место, или адрес, где с ними можно ознакомиться, телефон инициатора проведения собрания.

1. В решении члена Товарищества в письменной форме при проведении заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена Товарищества в Границах Товарищества;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался".

1. Решение члена Товарищества должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.
2. В Уведомлении о проведении собрания в форме заочного голосования должно быть указано место, или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены Товарищества могут направить свои решения.
3. Принявшими участие в Общем собрании в форме заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в Уведомлении о проведении Общего собрания, а правомочность Общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (п. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.
4. Решения членов Товарищества по Общему собранию в форме заочного голосования опускаются в урну для голосования по адресу нахождения Правления Товарищества. Урна для голосования должна быть закрыта и опломбирована Председателем счетной комиссии до окончания голосования. Вскрывать урну имеет право только Председатель Счетной комиссии.
5. Членами Счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим Общим собранием на котором был кворум. Требования к деятельности счетной комиссии установлены статьей 10.2.7. настоящего Устава. Протокол собрания ведет один из членов Счетной комиссии.
6. Подведение итогов заочного голосования проводится под руководством Председателя Товарищества, или его заместителя, а в случае их отсутствия - одним из членов Правления Товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).
7. При подведении итогов заочного голосования может присутствовать любой член Товарищества.
8. При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.
9. Решение Общего собрания оформляется Протоколом в порядке, предусмотренном при проведении Общего собрания в очной форме.
10. Уведомления о проведении Общего собрания, Протоколы и Решения членов Товарищества хранятся в архиве Товарищества. В Протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня и кворум.
11. Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению Общего собрания членов Товарищества путем проведения заочного голосования, может являться основанием для признания такого собрания недействительным.

**10.3 Правление Товарищества:**

**10.3.1.** Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества в соответствии с пунктом 1 статьи 147 Жилищного кодекса РФ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Члены Правления осуществляют свои права и обязанности по настоящему Уставу на безвозмездной основе.

**10.3.2.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам, Общим собранием членов Товарищества сроком на два года (но не более двух сроков подряд) и Общим количеством не более 10 человек, по следующей процедуре:

1. Председателю Собрания на Общем собрании членов Товарищества передаются списки лиц - претендентов на избрание членов Правления. В случае самовыдвижения претендент на избрание в члены Правления подает заявление о желании баллотироваться самостоятельно;
2. перед проведением процедуры голосования, по каждому претенденту в члены Правления проводятся слушания мнений членов Товарищества в отношении претендента в члены Правления, с ограничением по времени и количеству выступающих, в соответствии с регламентом Общего собрания;
3. перед проведением процедуры голосования, каждый претендент в члены Правления может изложить свои мотивы по избранию в Правление Товарищества;
4. голосование по претендентам в члены Товарищества проводится Общим собранием отдельно по каждому претенденту в члены Правления.

**10.3.4.** Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

**10.3.5.** Членом Правления Товарищества не может являться член ревизионной комиссии.

**10.3.6.** Член Правления не может совмещать свою деятельность в Правлении 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.

**10.3.7.** Заседания правления Товарищества созываются Председателем Товарищества не реже чем один раз в месяц. Председатель Товарищества является Председателем Правления Товарищества.

**10.3.8.** Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов Общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании (не менее чем 60%), при этом каждый член Правления (в т.ч. Председатель Товарищества), при голосовании имеет один голос. Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Товарищества и секретарем заседания Правления. Член Правления, имеющий заинтересованность в сделке, не участвует в голосовании при одобрении Правлением указанной сделки.

**10.3.9.** Решения, принятые Правлением Товарищества, не должны противоречить Уставу Товарищества и Решениям Общего собрания Товарищества. В части наличия противоречий с Уставом Товарищества принятые Правлением Товарищества Решения недействительны с момента их принятия.

**10.3.10.** В обязанности Правления Товарищества входит:

1) выполнение решений Общего собрания, требований законодательства РФ и настоящего Устава;

2) контроль над своевременным внесением членами Товарищества и лицами, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию для утверждения;

4) управление Общим имуществом Товарищества;

5) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

6) подготовка экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей с представлением их на утверждение Общего собрания;

7) проведение тендеров по выбору подрядчиков для выполнения строительно-монтажных и иных работ;

8) утверждение предложений Председателя Товарищества о передаче бухгалтерского учета, или иных функций Товарищества в аутсорсинг (выполнение третьими лицами отдельных функций Товарищества на основании договора);

9) рассмотрение Штатного расписания Товарищества в соответствии со сметой;

10) контроль над финансово-хозяйственной деятельностью дочерних обществ;

11) представление на Общее собрание кандидатур руководителей созданных Товариществом юридических лиц (дочерних обществ),

12) утверждение Правил по строительству объектов недвижимого имущества в Территориальных границах Товарищества, инженерной инфраструктуры, а так же Правил пользования инженерными сетями Товарищества;

13) избрание временно исполняющего Председателя Товарищества на время его отсутствия;

14) одобрение сделок на сумму более 100 000 (ста тысяч) рублей;

15) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

**10.3.11.** Досрочное прекращение полномочий члена Правления возможно по решению Общего собрания в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий члена Правления возможно по личному заявлению, а также в иных случаях, когда член Правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам, или утратил право быть членом Товарищества.

**10.3.12.** Конфликт интересов - ситуация, при которой личная заинтересованность членов Правления Товарищества влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной заинтересованностью членов Правления и законными интересами членов Товарищества. Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Правления Товарищества при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Правления Товарищества, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Правления Товарищества связан финансовыми, или иными обязательствами.

В случае возникновения у члена Правления Товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан письменно проинформировать Правление о данном факте и исключить конфликт интересов, а в случае невозможности такого исключения выйти из состава Правления Товарищества.

**10.3.13.** Каждый член Правления обязан ежегодно отчитываться перед членами Товарищества о проделанной работе и ее результатах. Отсутствие такого отчета (отчетов) члена Правления исключает его право участия в выборах нового состава Правления.

**10.3.14.** Члены Правления несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу.

**10.3.15.** В случае если количество членов Правления, в силу перечисленных в настоящем Уставе обстоятельств, сократится более чем на 2/4 своего состава, остальные члены Правления обязаны созвать внеочередное Собрание членов Товарищества для выбора нового состава Правления.

**10.3.16.** В течение 5 (пяти) рабочих дней после проведения заседания Правления на сайте Товарищества подлежат обязательному размещению протоколы заседания Правления, с указанием персонального состава Правления, участвовавшего на заседании Правления и результатов персонального голосования по повестке заседания Правления.

**10.4. Председатель Товарищества:**

**10.4.1.** Избирается из числа членов Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам, Общим собранием членов Товарищества сроком на два года (но не более двух сроков подряд), по следующей процедуре:

1. Председателю Собрания на Общем собрании членов Товарищества передаются списки лиц - претендентов на избрание Председателя Товарищества. В случае самовыдвижения претендент на избрание подает заявление о желании баллотироваться самостоятельно;
2. перед проведением процедуры голосования, по каждому претенденту в Председатели Товарищества проводятся слушания мнений членов Товарищества в отношении претендента, с ограничением по времени и количеству выступающих, в соответствии с регламентом Общего собрания;
3. перед проведением процедуры голосования, каждый претендент в Председатели Товарищества обязан изложить свои мотивы по избранию на эту должность;
4. голосование по претендентам в Председатели Товарищества проводится Общим собранием отдельно по каждому претенденту.
	* 1. Председатель Товарищества, является Председателем Правления Товарищества, обеспечивает выполнение решений Общего собрания, решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
		2. Заключает договоры о порядке возмещения затрат на содержание Общего имущества Товарищества с гражданами, не являющимися членами Товарищества, пользующимися Общим имуществом Товарищества.
		3. Разрабатывает экономическое обоснование размеров взносов и иных обязательных платежей и представляет на утверждение Правления.
		4. Контролирует своевременность и полноту внесения членами Товарищества и лицами, не являющимися членами Товарищества, установленных взносов и обязательных платежей.
		5. Несет персональную ответственность за составление смет доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и представляет их Правлению и Общему собранию.
		6. Несет персональную ответственность за ведение учета членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, а также иную установленную законодательством отчетность.
		7. Заключает договоры для осуществления хозяйственной деятельности Товарищества, в т.ч. на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества, контролирует их исполнение.
		8. Представляет ежемесячно на заседании Правления информацию о текущем финансово-хозяйственном состоянии Товарищества.
		9. Несет персональную ответственность за сохранность и достоверность протоколов заседаний Правления и протоколов Общего собрания Товарищества, а также аудио- или видеозаписей Общего собрания и заседаний Правления.
		10. Организует ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
		11. Распоряжается средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со Сметой, утвержденной Общим собранием Товарищества.
		12. Представляет Правлению штатное расписание Товарищества, для последующего утверждения его Общим Собранием Товарищества.
		13. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом 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, или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.
		14. Досрочное прекращение полномочий Председателя товарищества возможно по решению Общего собрания членов Товарищества в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий Председателя товарищества возможно по личному Заявлению, а также в иных случаях, когда Председатель Товарищества не может выполнять свои обязанности по объективным причинам. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя товарищества, Правление обязано созвать внеочередное общее Собрание Товарищества.
		15. Председатель Товарищества несет материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества, или Товариществу.
		16. Председатель Товарищества не имеет права заключать любые сделки с финансовыми, или другими активами Товарищества, если конечным выгодоприобретателем по этим сделкам является лично Председатель Товарищества, либо аффилированные с ним лица, или организации.
		17. Правление на своем первом заседании, в лице председательствующего на первом заседании члена Правления, заключает срочный трудовой договор с Председателем Товарищества в соответствии с главой 43 Трудового кодекса РФ.

**11. Ревизионная комиссия Товарищества и аудит**

**11.1**. Ревизионная комиссия является контрольно-ревизионным органом Товарищества, осуществляющим функции внутреннего финансового и хозяйственного контроля над деятельностью Товарищества на безвозмездной основе.

**11.2. Общие положения:**

1. Ревизионная комиссия подотчетна только Общему собранию Товарищества.
2. Ревизионная комиссия Товарищества осуществляет свою деятельность независимо от Правления и Председателя Товарищества.
3. Мероприятия по проведению ревизионных проверок осуществляются по указанию Общего собрания Товарищества, а также на основании решений Ревизионной комиссии.
4. Ревизионная комиссия вправе проводить ревизии (в том числе внеплановые проверки) финансовой деятельности Товарищества и юридических лиц, учрежденных Товариществом, в том числе проводить внезапную проверку кассы Товарищества и дочерних обществ Товарищества.
5. Ревизионная комиссия контролирует деятельность Правления и Председателя Товарищества, но не вправе отменять их решения.
6. Член Ревизионной комиссии не может совмещать свою деятельность в Ревизионной комиссии с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу, или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Ревизионной комиссии.

**11.3. К компетенции Ревизионной комиссии относится:**

1. Проверка соблюдения Товариществом и его дочерними обществами финансово-хозяйственной и производственной деятельности, установленных нормативов, правил, смет, ГОСТов, ТУ и пр.
2. Анализ финансового состояния Товарищества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств.
3. Предварительное рассмотрение плана деятельности Товарищества на наступающий год.
4. Выявление резервов улучшения экономического состояния Товарищества и выработка рекомендаций для исполнительных органов Товарищества.
5. Проверка своевременности и правильности:

- платежей за услуги;

- платежей в бюджет;

- внесения членами Товарищества дополнительных и обязательных платежей;

- погашения денежных обязательств Товариществом;

- взыскания Товариществом задолженности с должников.

1. Контроль над соблюдением Товариществом и органами его управления законодательных актов и инструкций, решений Общего собрания членов Товарищества.
2. Рассмотрение жалоб членов Товарищества на действия органов управления и должностных лиц Товарищества и вынесение им соответствующих предупреждений.

**11.4.** При выполнении своих функций Ревизионная комиссия полномочна:

 - проверять любую финансовую документацию Товарищества (в т.ч. дочерних обществ) и заключения комиссии по инвентаризации имущества. Сравнивать данные указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;

 - проверять состояние кассы и имущества Товарищества и дочерних обществ;

 - изучать протоколы заседаний всех органов Товарищества и дочерних обществ;

 - вносить вопросы в повестку дня Общего собрания членов Товарищества.

**11.5.** Органы управления и все должностные лица и работники Товарищества и дочерних обществ Товарищества обязаны оказывать Ревизионной комиссии необходимое содействие, своевременно предоставлять ей всю необходимую информацию и документацию, необходимую для работы комиссии, и обеспечивать условия для ее работы.

**11.6.** По требованию Ревизионной комиссии лица, занимающие должности в органах управления Товарищества и дочерних обществ Товарищества, обязаны представлять любые документы о финансово-хозяйственной деятельности указанных лиц. Документы должны быть представлены в Ревизионную комиссию не позднее 5 (пяти) календарных дней после ее письменного запроса на имя Председателя Товарищества.

**11.7.** Ревизионная комиссия не вправе разглашать результаты ревизий и проверок до их утверждения органом, по поручению которого они были проведены.

**11.8.** Члены Ревизионной комиссии обязаны соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым они имеют доступ при выполнении своих функций в соответствии со своей компетенцией.

**11.9.** Конфликт интересов - ситуация, при которой личная заинтересованность членов Ревизионной комиссии влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной заинтересованностью членов Ревизионной комиссии и законными интересами членов Товарищества. Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Ревизионной комиссии при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Ревизионной комиссии, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Ревизионной комиссии связан финансовыми, или иными обязательствами.

**11.10.** В случае возникновения у члена Ревизионной комиссии личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан принять меры по предотвращению, или урегулированию конфликта интересов вплоть до выхода из состава Ревизионной комиссии.

**11.11. Избрание членов Ревизионной комиссии:**

1. Ревизионная комиссия избирается  на  Общем  собрании  из членов  Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам. В случае отсутствия кандидатур необходимых для избрания в ревизионную комиссию из состава членов Товарищества, в Ревизионную комиссию могут быть избраны близкие родственники членов Товарищества (супруги, дети, родители), проживающие на территории Товарищества и отвечающие требованиям настоящей статьи. В состав Ревизионной комиссии  не могут входить члены Правления Товарищества и члены их семей. В члены Ревизионной комиссии могут быть избраны лица, имеющие высшее экономическое образование и стаж работы в экономической (юридической) сфере. Ревизионная комиссия вправе привлекать к своей работе специалистов с техническим (инженерным) образованием и иным образованием.
2. Члены Ревизионной комиссии избираются на срок 2 (два) года общим количеством не более 7 человек.
3. Выдвижение кандидатов в Ревизионную комиссию и голосование по кандидатурам проводится отдельно по каждой кандидатуре, или - по решению Общего собрания членов Товарищества - списком.
4. На первом заседании Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии по следующей процедуре:

- Председатель Ревизионной комиссии избирается из состава своих членов сроком на два года (но не более двух сроков подряд);

- Решение об избрании председателя Ревизионной комиссии принимается только квалифицированным большинством (60% голосов без учета кандидата в Председатели Ревизионной комиссии) от списочного состава Ревизионной комиссии, при этом кандидат в Председатели Ревизионной комиссии не участвует в таком голосовании.

1. К обязанностям Председателя Ревизионной комиссии относятся:

- созыв и проведение заседаний Ревизионной комиссии;

- организация текущей работы комиссии;

- представительство Ревизионной комиссии на заседаниях Правления и Общем собрании;

- подпись документов от имени Ревизионной комиссии.

1. Секретарь Ревизионной комиссии:

- ведет протоколы заседаний Ревизионной комиссии;

- доводит до сведения соответствующих органов и лиц акты и заключения Ревизионной комиссии.

1. Досрочное прекращение полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по решению Ревизионной комиссии в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по личному заявлению, а также в иных случаях, когда Председатель Ревизионной комиссии не может выполнять свои обязанности по объективным причинам. Решение о досрочном прекращении полномочий Председателя Ревизионной комиссии возможно по решению Ревизионной комиссии, только квалифицированным большинством (60% голосов без учета Председателя Ревизионной комиссии) от списочного состава Ревизионной комиссии, при этом Председатель Ревизионной комиссии не участвует в таком голосовании.

**11.12. Порядок работы Ревизионной комиссии:**

1. Ревизионная комиссия обязана не позднее чем через 30 (тридцать) дней после окончания финансового года приступить к проверке деятельности Товарищества, состояния денежных средств и имущества Товарищества, ревизии, счетов, документов, всего делопроизводства Товарищества.
2. Ревизии и проверки не должны нарушать нормальный режим работы Товарищества.
3. Ревизионная комиссия представляет результаты проведенных ею ревизий и проверок Общему собранию членов Товарищества.
4. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и учрежденных им юридических лиц (дочерних обществ) Ревизионная комиссия составляет заключение, в котором должны содержаться:

 - подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах;

 - информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности.

**11.13. Заседания Ревизионной комиссии:**

1. Ревизионная комиссия решает все вопросы на своих заседаниях.
2. Заседания Ревизионной комиссии проводятся по утвержденному плану, а также перед началом проверки, или ревизии и по их окончании для обсуждения результатов.
3. Любой член Ревизионной комиссии может требовать созыва экстренного заседания комиссии в случае выявления нарушений, требующих безотлагательного решения Ревизионной комиссии.
4. Ревизионная комиссия правомочна принимать решения, если на заседании Ревизионной комиссии присутствует не менее чем 60% процентов от Общего числа членов Ревизионной комиссии. Решения Ревизионной комиссии принимаются квалифицированным большинством голосов от Общего числа голосов членов Ревизионной комиссии, присутствующих на заседании (не менее чем 60%). Решения, принятые Ревизионной комиссией, оформляются Протоколом заседания Ревизионной комиссии и подписываются председателем Ревизионной комиссии и присутствующими на заседании членами Ревизионной комиссии.
5. Все члены Ревизионной комиссии имеют равные права.
6. В случае несогласия с решением комиссии член Ревизионной комиссии обязан подписать такое Решение с пометкой «с решением не согласен», с обязанностью зафиксировать свое несогласие в Протоколе заседания, оформив как особое мнение, и довести его до сведения Правления и Общего собрания Товарищества.
7. Ревизионная комиссия должна вести подробные протоколы заседаний с приложением всех докладов, заключений, имевших место суждений и заявлений особых мнений отдельных членов комиссии.
8. Протоколы заседаний Ревизионной комиссии обязаны храниться по месту нахождения Товарищества в отдельном сейфе. Они должны быть доступны для ознакомления членам Товарищества в соответствии с порядком предоставления информации, установленным настоящим Уставом.

**11.14.Ответственность членов Ревизионной комиссии:**

1. За недобросовестные заключения члены Ревизионной комиссии несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу.
2. Члены Товарищества, состоящие членами Ревизионной комиссии, не пользуются правом голоса ни лично, ни по доверенности других членов Товарищества при разрешении вопросов, касающихся привлечения их к ответственности, или освобождения от таковой, или отстранения их от должности.

**11.15. Аудиторская проверка Товарищества:**

1. Аудиторская проверка финансовой деятельности Товарищества может быть проведена по инициативе Общего собрания, Правления Товарищества, любого члена Товарищества. Расходы на проведение аудиторской проверки в случае заключение договора на проведение аудиторской проверки Правлением Товарищества несет Товарищество, в ином случае – лицо-инициатор проведения аудиторской проверки.
2. По результатам аудиторской проверки Правлению Товарищества представляется Аудиторское заключение. Результаты проведения аудиторской проверки оглашаются на Общем собрании Товарищества Председателем Правления Товарищества, или - по его просьбе – руководителем аудиторской компании, проводившей аудиторскую проверку.
3. Проведение Аудиторской проверки может быть инициировано:

- Общим собранием Товарищества – в случае неудовлетворительной работы ревизионной комиссии Товарищества;

- Правлением Товарищества – в случае смены главного бухгалтера Товарищества;

- Членом Товарищества – в случае его несогласия с расчетом, произведенным бухгалтерской службой Товарищества о размере его личной задолженности перед Товариществом.

**12. Взносы и обязательные платежи Товарищества**

**12.1.** Средства Товарищества состоят из:

**1) Взносов и обязательных платежей:**

**1.1)** **Вступительный взнос для членов Товарищества** **и** **взнос** **на развитие инфраструктуры Товарищества для не членов Товарищества -** уплачивается при вступлении в члены Товарищества, а так же при подключении к инфраструктуре Товарищества объектов недвижимости не членов Товарищества.

Данный взнос используется исключительно на строительство новых объектов инженерной инфраструктуры, в том числе на строительство новых и капитальный ремонт построенных объектов водопроводного хозяйства; строительство новых и капитальный ремонт построенных автомобильных дорог, технологических проездов; строительство новых и капитальный ремонт построенных объектов наружного освещения; строительство объектов безопасности по периметру земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577.

Размер вступительного взноса для членов Товарищества и взноса на развитие инфраструктуры Товарищества для не членов Товарищества устанавливается ежегодно Общим собранием членов Товарищества.

Внесение вступительного взноса для членов Товарищества ивзноса на развитие инфраструктуры Товарищества является основанием для подключения одного объекта недвижимого имущества, как члена Товарищества, так и не члена Товарищества к инфраструктуре Товарищества.

**1.2)** **Ежегодный** **членский взнос для членов Товарищества** - является ежегодным обязательным взносом, подлежит оплате членами Товарищества в сроки, установленные настоящим Уставом, и используется на цели, связанные с эксплуатацией (пользованием) объектов инфраструктуры и другого имущества Общего пользования Товарищества.

Размер данного взноса устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Оплата ежегодного членского взноса производится ежемесячно в размере 1/12 (одной двенадцатой) доли от установленного ежегодного членского взноса в срок до 05 числа каждого месяца.

В случае просрочки оплаты ежегодного членского взноса на срок более 45 дней, подлежит начислению и оплате неустойка в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Ежегодный членский взнос оплачивается членами Товарищества исходя из следующего - один ежегодный членский взнос за один земельный участок, площадью 1 500 квадратных метров, принадлежащий члену Товарищества на праве собственности. Индивидуальный жилой дом с хозяйственными постройками (в т.ч. баня, гараж, бассейн и т.д.), расположенный на таком земельном участке – в расчет ежегодного членского взноса не принимается.

В случае, если члену Товарищества принадлежит на праве собственности земельный участок менее 1 500 квадратных метров, ежегодный членский взнос подлежит пропорциональному уменьшению.

В случае, если члену Товарищества принадлежит на праве собственности земельный участок более 1 500 квадратных метров, ежегодный членский взнос подлежит пропорциональному увеличению.

За объекты недвижимого имущества, перечисленные в пункте 5.2. настоящего Устава – ежегодный членский взнос, установленный настоящей статьей, оплачивается в размере, определенном Правовой комиссией и одобренном Общим собранием.

**1.3)** **Взнос за пользование объектами инфраструктуры** **и другим имуществом Общего пользования Товарищества для не членов Товарищества** - является ежегодным обязательным взносом, подлежит оплате не членами Товарищества в сроки, установленные настоящим Уставом, и используется на цели, связанные с эксплуатацией (пользованием) объектов инфраструктуры и другого имущества Общего пользования Товарищества.

Размер данного взноса устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Оплата взноса за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом производится ежемесячно в размере 1/12 (одной двенадцатой) доли от установленного взноса за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом в срок до 05 числа каждого месяца.

В случае просрочки оплаты взноса за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом на срок более 45 дней, подлежит начислению и оплате неустойка в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Взнос за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом оплачивается не членами Товарищества исходя из следующего – один взнос за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом за один земельный участок, площадью 1 500 квадратных метров, принадлежащий не члену Товарищества на праве собственности. Индивидуальный жилой дом с хозяйственными постройками (в т.ч. баня, гараж, бассейн и т.д.), расположенный на таком земельном участке – в расчет ежегодного взноса не принимается.

В случае, если не члену Товарищества принадлежит на праве собственности земельный участок менее 1 500 квадратных метров, взнос за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом подлежит пропорциональному уменьшению.

В случае, если не члену Товарищества принадлежит на праве собственности земельный участок более 1 500 квадратных метров, взнос за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом подлежит пропорциональному увеличению.

За объекты недвижимого имущества, перечисленные в пункте 5.2. настоящего Устава – ежегодный взнос не членов Товарищества, установленный настоящей статьей, оплачивается в размере, определенном Правовой комиссией и одобренном Общим собранием.

**1.4)** **Другие необходимые платежи и целевые взносы**, установленные Общим собранием Товарищества.

**2) Иные доходы Товарищества:**

- доходы, полученные от хозяйственной деятельности, направленной на осуществление целей, задач и выполнение прав и обязанностей Товарищества;

- прочие поступления.

**12.2.** На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды (в том числе на непредвиденные расходы), расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием Товарищества.

**12.3.** На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов, или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, на основании решения Общего собрания Товарищества.

**12.4.** Зачеты установленных настоящим Уставом взносов имуществом или услугами вместо денежных средств могут быть разрешены Правлением в исключительных случаях согласно Положения о проведении зачетов. Установленные подпунктами 1.1), 1.2) и 1.3) пункта 12.1. положения настоящего Устава детализируются в Положении «О взносах».

**12.5.** **Вступительный взнос для членов Товарищества** **и** **взнос** **на развитие инфраструктуры для не членов Товарищества** оплачивается собственником один раз за один объект недвижимости и не подлежит повторной оплате при смене собственника этого недвижимого имущества.

**12.6.** Члены Товарищества вправе передавать Товариществу имущество (в т.ч. денежные средства), оказывать услуги, или осуществлять работы для Товарищества на безвозмездных условиях. В этом случае Решением Правления Товарищества таким лицам может присваиваться звание «Почетного жителя Товарищества» на основании соответствующего Положения, утвержденного Общим Собранием членов Товарищества.

**12.7.** **Вступительный взнос** **для членов Товарищества** **и** **взнос** **на развитие инфраструктуры для не членов Товарищества** оплачивается исходя из базовой ставки, установленной Общим собранием Товарищества для собственника, земельный участок которого равен 1 500 квадратных метров. Для собственников, имеющих земельный участок площадью более или менее 1 500 квадратных метров, или несколько земельных участков, оплата указанного взноса происходит исходя из следующего расчета: пропорционально размеру принадлежащих им одного или нескольких земельных участков к участку, равному 1 500 квадратных метров.

**12.8.** В случае неуплаты установленных настоящим Уставом обязательных платежей и взносов, на основании решения Правления Товарищества, либо Общего собрания членов Товарищества лица, являющиеся как членами Товарищества, так и не членами Товарищества, могут быть ограничены в праве пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом Общего пользования Товарищества. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом Общего пользования Товарищества взыскиваются в судебном порядке.

**13. Имущество Товарищества**

* 1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество.
	2. Общим имуществом (имуществом общего пользования) членов Товарищества является имущество (в том числе земельный участок с кадастровым номером 38:06:140709:577, а также другие земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах Территориальной границы Товарищества потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, шлагбаумы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения, электрические сети, здания, инженерные сооружения, системы канализации, системы водоснабжения, иное инженерное оборудование и имущество Товарищества), в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).
	3. Правление Товарищества в целях определения рыночной стоимости имущества Товарищества вправе проводить оценку имущества путем привлечения независимого оценщика.
	4. Строительство и (или) эксплуатация объектов недвижимого имущества на земельных участках, используемых для функционирования объектов инфраструктуры (Общего имущества членов) Товарищества, без разрешения Общего собрания Товарищества недопустимо. За демонтаж указанных объектов, в том числе во время проведения ремонтных, или строительных работ, Товарищество ответственности не несет. Возмещение стоимости произведенных Товариществом работ по демонтажу указанных объектов производится лицом, ответственным за строительство и (или) эксплуатацию таких незаконно возведенных объектов.
1. **Дороги Товарищества**
	1. Дороги Товарищества относятся в соответствии с пунктом 12, статьи 5. Федерального закона N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации» к частным автомобильным дорогам необщего пользования. В соответствии с пунктом 3 статьи 27 указанного закона, Правила использования частных автомобильных дорог определяются собственниками таких автомобильных дорог, или владельцами таких автомобильных дорог. Исходя из изложенного в настоящем пункте Устава, Общее собрание Товарищества своим Решением устанавливает Правила использования дорог Товарищества с учетом Правил дорожного движения в Российской Федерации.
	2. Правление Товарищества утверждает скорость движения транспортных средств по дорогам Товарищества, дорожную разметку и места установки искусственной неровности, для ограничения скорости движения в жилой зоне Товарищества. В жилой зоне Товарищества движение пешеходов разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. В жилой зоне Товарищества пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств. В жилой зоне Товарищества запрещается сквозное движение, учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест.
	3. Общее собрание членов Товарищества своим решением устанавливает стоимость проезда грузовой и другой автомобильной техники по дорогам Товарищества.

**15. Хозяйственная деятельность Товарищества**

* 1. Хозяйственная деятельность Товарищества осуществляется в соответствии с целями, установленными настоящим Уставом в гласной и открытой форме, в т.ч. путем размещения информации о проведении закупок, тендеров, торгов, или котировочных заявок на сайте Товарищества и другим способом, установленным Общим собранием членов Товарищества. Порядок работы сайта Товарищества, а также порядок размещения информационных материалов на сайте, устанавливает Правление Товарищества.
	2. Товарищество может заключать хозяйственные договоры и сделки только в пределах смет, утвержденных Общим Собранием членов Товарищества.
	3. Контроль над законностью хозяйственной деятельности Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества.
	4. Контроль качества выполняемых работ и услуг, выполняемых для Товарищества его контрагентами, осуществляется как ответственными лицами Товарищества, так и Ревизионной комиссией Товарищества, и Старшими улиц.
	5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов, или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели предусмотренные Уставом Товарищества.
	6. Товарищество не вправе заниматься теми видами хозяйственной деятельности, в отношении которых Общим собранием членов Товарищества наложены соответствующие ограничения.
	7. Товарищество осуществляет ремонтные работы общего имущества (в т.ч. ремонт электрических сетей, водопроводно-канализационного хозяйства, дорог и т.д.) за счет Товарищества только в пределах границ территориальной ответственности Товарищества. Ремонт имущества и инженерных коммуникаций вне зоны своей ответственности (имущество членов Товарищества и иных лиц), осуществляется Товариществом на основании расценок, утвержденных Правлением Товарищества. К таким работам относятся: ремонт электрических сетей и соединений, водопроводно-канализационные работы, сантехнические внутридомовые работы, дорожные перемычки (съезды и выезды) от дорог Товарищества и т.д.

**16.Учет и отчетность Товарищества**

* 1. Бухгалтерский учёт в Товариществе осуществляется в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации.
	2. Товарищество ведёт статистическую и иную отчётность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
	3. Товарищество предоставляет государственным органам информацию, необходимую для налогообложения и ведения общегосударственной системы сбора, и обработки экономической информации.
	4. Финансовым годом Товарищества считается календарный год с 1 января по 31 декабря.
	5. Общее руководство бухгалтерским учетом в Товариществе осуществляет Главный бухгалтер Товарищества.
	6. Главный бухгалтер Товарищества представляет на утверждение Правлению Товарищества проект Приказа об учетной политике, должностные инструкции на бухгалтерский состав Товарищества, а также обосновывает перед Правлением применение системы налогообложения Товарищества (общая, или специальные налоговые режимы).
	7. Главный бухгалтер Товарищества несет материальную ответственность перед Товариществом за начисленные государственными органами штрафы, налоги и другие санкции в связи с выявленными нарушениями ведения бухгалтерского и налогового учета.

**17. Правовая комиссия Товарищества**

**17.1**. Правовая комиссия является контрольным органом Товарищества, осуществляющим функции правового контроля над деятельностью Товарищества на безвозмездной основе.

**17.2. Общие положения:**

1. Правовая комиссия подотчетна только Общему собранию Товарищества.
2. Правовая комиссия Товарищества осуществляет свою деятельность независимо от Ревизионной комиссии, Правления и Председателя Товарищества.
3. Правовая комиссия контролирует деятельность Правления и Председателя Товарищества, но не вправе отменять их решения.
4. Член Правовой комиссии не может совмещать свою деятельность в Правовой комиссии с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу, или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правовой комиссии.

**17.3. К компетенции Правовой комиссии относится:**

1. Контроль над соблюдением Товариществом и органами его управления Законодательных актов и Инструкций, решений Общего собрания членов Товарищества.
2. Проверка правомочности принятых Правлением и Председателем Товарищества решений, их соответствия Законодательству РФ, Уставу Товарищества и решениям Общего собрания членов Товарищества;
3. Анализ решений Общего собрания, внесение предложений по их изменению при несоответствии положениям документов, имеющих юридическую силу.
4. Рассмотрение жалоб членов Товарищества на действия органов управления и должностных лиц Товарищества и вынесение им соответствующих предупреждений.
5. Разработка новых редакций Устава и предложение их на утверждение Общему Собранию Товарищества;
6. Определение размера взносов и платежей, а так же количества голосов для участия в Общем собрании Товарищества согласно п. 5.2. и п.п. 8 п. 10.2.5 настоящего Устава.

**17.4.** При выполнении своих функций Правовая комиссия полномочна:

- изучать протоколы заседаний всех органов Товарищества и его дочерних обществ;

- проводить правовую экспертизу законности заключенных Правлением и Председателем Товарищества хозяйственных сделок;

 - вносить вопросы в повестку дня Общего собрания членов Товарищества;

- осуществлять Правовую экспертизу принимаемых Правлением и Председателем внутренних локальных нормативных Актов Товарищества.

**17.5.** Органы управления и все должностные лица и работники Товарищества и дочерних обществ Товарищества обязаны оказывать Правовой комиссии необходимое содействие, своевременно предоставлять ей всю необходимую информацию и документацию, необходимую для работы комиссии, и обеспечивать условия для ее работы.

**17.6.** Конфликт интересов - ситуация, при которой личная заинтересованность членов Правовой комиссии влияет, или может повлиять на объективное исполнение ими возложенных на них обязанностей и при которой возникает, или может возникнуть противоречие между личной заинтересованностью членов Правовой комиссии и законными интересами членов Товарищества. Под личной заинтересованностью, которая влияет, или может повлиять на объективное исполнение возложенных обязанностей, понимается возможность получения членом Правовой комиссии при исполнении возложенных на него обязанностей доходов, либо неосновательного обогащения в денежной либо натуральной форме, доходов в виде материальной выгоды непосредственно для члена Товарищества, для члена Правовой комиссии, для члена его семьи, а также для граждан, или организаций, с которыми член Правовой комиссии связан финансовыми, или иными обязательствами.

**17.7.** В случае возникновения у члена Правовой комиссии личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, он обязан принять меры по предотвращению, или урегулированию конфликта интересов вплоть до выхода из состава Правовой комиссии.

**17.8. Избрание членов Правовой комиссии:**

1. Правовая комиссия избирается  на  Общем  собрании  из членов  Товарищества, которые не имеют задолженности перед Товариществом по платежам и взносам. В случае отсутствия кандидатур необходимых для избрания в Правовую комиссию из состава членов Товарищества, в Правовую комиссию могут быть избраны близкие родственники членов Товарищества (супруги, дети, родители), проживающие на территории Товарищества и отвечающие требованиям настоящей статьи. В состав Правовой комиссии  не могут входить члены Ревизионной комиссии, Правления Товарищества и члены их семей. В члены Правовой комиссии могут быть избраны лица, имеющие высшее юридической образование и стаж работы в юридической сфере. Правовая комиссия вправе привлекать к своей работе специалистов.
2. Члены Правовой комиссии избираются на срок 2 (два) года общим количеством не более 3-х человек.
3. Выдвижение кандидатов в Правовую комиссию и голосование по кандидатурам проводится отдельно по каждой кандидатуре, или - по решению Общего собрания членов Товарищества - списком.
4. На первом заседании Правовая комиссия из своего состава избирает Председателя Правовой комиссии по следующей процедуре:

- Председатель Правовой комиссии избирается из состава своих членов;

- Решение об избрании председателя Правовой комиссии принимается простым большинством голосов от списочного состава Правовой комиссии.

1. К обязанностям Председателя Правовой комиссии относятся:

- созыв и проведение заседаний Правовой комиссии;

- организация текущей работы комиссии;

- представительство Правовой комиссии на заседаниях Правления и Общем собрании;

- подпись документов от имени Правовой комиссии.

1. Секретарь Правовой комиссии:

- ведет протоколы заседаний Правовой комиссии;

- доводит до сведения соответствующих органов и лиц акты и заключения Правовой комиссии.

1. Досрочное прекращение полномочий Председателя Правовой комиссии возможно по решению Правовой комиссии в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел, или при наличии иных серьезных оснований. Кроме того, досрочное прекращение полномочий Председателя Правовой комиссии возможно по личному заявлению, а также в иных случаях, когда Председатель Правовой комиссии не может выполнять свои обязанности по объективным причинам. Решение о досрочном прекращении полномочий Председателя Правовой комиссии возможно по решению Правовой комиссии, простым большинством голосов от списочного состава Правовой комиссии.

**17.9. Порядок работы Правовой комиссии:**

1. Правовая комиссия обязана не позднее чем через 30 (тридцать) дней после своего избрания обязана приступить к своей деятельности.
2. Проверки не должны нарушать нормальный режим работы Товарищества.
3. Правовая комиссия представляет результаты проведенных проверок Общему собранию членов Товарищества.
4. По итогам проверки деятельности Товарищества и учрежденных им юридических лиц (дочерних обществ) Правовая комиссия составляет заключение, в котором должна содержаться информация о фактах нарушения правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

**17.10. Заседания Правовой комиссии:**

1. Правовая комиссия решает все вопросы на своих заседаниях.
2. Заседания Правовой комиссии проводятся по утвержденному плану, а также перед началом проверки и по их окончании для обсуждения результатов.
3. Любой член Правовой комиссии может требовать созыва экстренного заседания комиссии в случае выявления нарушений, требующих безотлагательного решения Правовой комиссии.
4. Правовая комиссия правомочна принимать решения, если на заседании Правовой комиссии присутствует не менее чем 60% процентов от Общего числа членов Правовой комиссии. Решения Правовой комиссии принимаются простым большинством голосов от Общего числа голосов членов Правовой комиссии, присутствующих на заседании (не менее чем 60%). Решения, принятые Правовой комиссией, оформляются Протоколом заседания Правовой комиссии и подписываются председателем Правовой комиссии и присутствующими на заседании членами Правовой комиссии.
5. Все члены Правовой комиссии имеют равные права.
6. В случае несогласия с решением комиссии член Правовой комиссии обязан подписать такое Решение с пометкой «с решением не согласен», с обязанностью зафиксировать свое несогласие в Протоколе заседания, оформив как особое мнение, и довести его до сведения Правления и Общего собрания Товарищества.
7. Правовая комиссия должна вести подробные протоколы заседаний с приложением всех докладов, заключений, имевших место суждений и заявлений особых мнений отдельных членов комиссии.
8. Протоколы заседаний Правовой комиссии обязаны храниться по месту нахождения Товарищества в отдельном сейфе. Они должны быть доступны для ознакомления членам Товарищества в соответствии с порядком предоставления информации, установленным настоящим Уставом.

**17.11.Ответственность членов Правовой комиссии:**

1. За недобросовестные заключения члены Правовой комиссии несут материальную ответственность за нанесение вреда имуществу Товарищества и (или) причинение морального вреда членам Товарищества, или Товариществу.
2. Члены Товарищества, состоящие членами Правовой комиссии, не пользуются правом голоса ни лично, ни по доверенности других членов Товарищества при разрешении вопросов, касающихся привлечения их к ответственности, или освобождения от таковой, или отстранения их от должности.

**18. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

* 1. Прекращение деятельности Товарищества может быть осуществлено в форме реорганизации, или ликвидации.
	2. **Реорганизация Товарищества:**
1. Реорганизация Товарищества влечёт за собой переход его прав и обязанностей к правопреемникам;
2. Реорганизация Товарищества происходит путём слияния, разделения, присоединения, выделения и преобразования;
3. Товарищество вправе преобразоваться в потребительский кооператив (жилищный, или жилищно-строительный кооператив).

**18.3. Ликвидация Товарищества:**

1. Ликвидация Товарищества влечёт за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам;
2. Товарищество может быть ликвидировано по решению Общего собрания членов Товарищества, или по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством.