

**"УТВЕРЖДЕН"**  
Общим собранием членов  
ТСН «Лужок»  
Протокол №\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
"ЛУЖОК"**

(Редакция 20.05.2026)

Московская область, г. Истра

**2026 год**

## **Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Лужок» (далее — Товарищество) создано 14 января 1992 года и осуществляет деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Лужок». Сокращённое наименование: ТСН «Лужок».
- 1.3. Организационно-правовая форма Товарищества — товарищество собственников недвижимости. Товарищество осуществляет деятельность по управлению имуществом общего пользования и обеспечению ведения гражданами садоводства в границах территории Товарищества.
- 1.4. Место нахождения Товарищества: 143513, Московская область, г. Истра, д. Якунино, тер. ТСН «Лужок».
- 1.5. Территорией Товарищества являются земельные участки граждан и земли общего пользования, расположенные в границах кадастрового квартала 50:08:0070310.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации и создаётся без ограничения срока деятельности.
- 1.7. Товарищество вправе:
- иметь в собственности имущество;
  - приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
  - заключать договоры;
  - открывать банковские счета;
  - быть истцом и ответчиком в суде;
  - осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 1.8. Товарищество вправе принимать разумные и достаточные меры, направленные на защиту прав и законных интересов Товарищества, его членов и собственников земельных участков в границах территории Товарищества.
- 1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.10. Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСН «Лужок», принятой Общим собранием членов Товарищества в целях приведения деятельности Товарищества в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации и сложившейся практикой управления Товариществом.

## **Раздел 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 2.1. Товарищество осуществляет деятельность по управлению, содержанию, эксплуатации и развитию имущества общего пользования, расположенного в границах территории Товарищества.
- 2.2. Целями деятельности Товарищества являются:
- создание и поддержание условий для ведения гражданами садоводства;
  - обеспечение функционирования объектов инфраструктуры и имущества общего пользования;
  - организация предоставления коммунальных и иных услуг, необходимых для использования земельных участков;
  - содержание, эксплуатация, ремонт, реконструкция и развитие имущества общего пользования;
  - обеспечение благоустройства, безопасности и надлежащего состояния территории Товарищества;
  - представление и защита общих интересов собственников земельных участков в границах территории Товарищества.
- 2.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе:
- заключать договоры;
  - привлекать подрядные организации;
  - приобретать и отчуждать имущество в пределах, установленных законодательством Российской Федерации;
  - организовывать выполнение работ и оказание услуг;

- взыскивать обязательные платежи и задолженность;
  - осуществлять иную деятельность, соответствующую целям Товарищества и не запрещённую законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Товарищество осуществляет деятельность по управлению и финансированию имущества общего пользования, включая содержание объектов инженерной инфраструктуры, земель общего пользования и иных объектов, используемых для обеспечения деятельности Товарищества.
- 2.5. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность постольку, поскольку это необходимо для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом.
- Доходы, полученные Товариществом, не подлежат распределению между членами Товарищества и направляются исключительно на достижение целей деятельности Товарищества.
- 2.6. Собственники земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества и не являющиеся членами Товарищества, осуществляют ведение садоводства в индивидуальном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 2.7. Товарищество осуществляет деятельность исходя из принципов разумности, добросовестности, прозрачности управления и баланса интересов членов Товарищества и иных собственников земельных участков.

### **Раздел 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

- 3.1. Членами Товарищества могут являться собственники земельных участков либо долей в праве собственности на земельные участки, расположенные в границах территории Товарищества.
- 3.2. Приём в члены Товарищества осуществляется Правлением Товарищества на основании письменного заявления собственника земельного участка либо доли в праве собственности на земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества. Форма заявления утверждается Правлением Товарищества.
- 3.3. Заявление о приёме в члены Товарищества должно содержать:
- сведения о заявителе;
  - сведения о земельном участке;
  - сведения о доле в праве собственности (при наличии);
  - контактные данные для ведения реестра членов Товарищества и осуществления взаимодействия с членом Товарищества;
  - согласие на обработку персональных данных в объёме, необходимом для осуществления деятельности Товарищества;
  - подтверждение ознакомления с настоящим Уставом и внутренними документами Товарищества.
- К заявлению прилагаются документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, либо долю в праве собственности.
- 3.4. Подписывая заявление о приёме в члены Товарищества, заявитель подтверждает:
- достоверность предоставленных сведений;
  - обязанность соблюдать настоящий Устав и решения органов управления Товарищества;
  - обязанность своевременно предоставлять и актуализировать сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества.
- 3.5. Заявление о приёме в члены Товарищества подлежит рассмотрению при условии отсутствия у заявителя неисполненных обязательств перед Товариществом, связанных с принадлежащим ему земельным участком либо долей в праве собственности на земельный участок, включая задолженность по обязательным платежам, пеням и иным начислениям.
- 3.6. При наличии непогашенной задолженности либо иных неисполненных обязательств Правление Товарищества вправе отказать в приёме в члены Товарищества до момента полного исполнения соответствующих обязательств.
- 3.7. Решение о приёме в члены Товарищества принимается Правлением Товарищества в срок не позднее 30 календарных дней с момента поступления заявления.
- 3.8. Основаниями для отказа в приёме в члены Товарищества являются:
- отсутствие права собственности на земельный участок либо долю в праве собственности на земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества;
  - предоставление недостоверных сведений;

- непредоставление документов и сведений, необходимых для рассмотрения заявления;
- наличие неисполненных обязательств перед Товариществом.

3.9. Членство в Товариществе возникает с даты принятия Правлением решения о приёме в члены Товарищества.

3.10. Членство в Товариществе прекращается:

- при добровольном выходе;
- при отчуждении земельного участка либо доли в праве собственности;
- при прекращении права собственности на земельный участок либо долю в праве собственности;
- в случае смерти члена Товарищества;
- в случае исключения из членов Товарищества;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.11. Добровольный выход из членов Товарищества осуществляется на основании письменного заявления. Членство прекращается с даты поступления заявления в Товарищество, если в заявлении не указана более поздняя дата.

3.12. Лицо, прекратившее членство в Товариществе, не освобождается от обязанности исполнения ранее возникших обязательств перед Товариществом, включая обязанность по оплате задолженности, пеней, убытков и расходов, связанных с их взысканием.

#### Правопреемство

3.13. Членство в Товариществе не переходит автоматически к наследникам, супругам, родственникам либо иным лицам в случае смерти члена Товарищества или прекращения его права собственности на земельный участок, либо долю в праве собственности.

3.14. Лицо, приобретшее право собственности либо долю в праве собственности на земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества, вправе подать заявление о приёме в члены Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

3.15. Лицо, претендующее на вступление в члены Товарищества в связи с приобретением права собственности на земельный участок либо доли в праве собственности, обязано:

- оформить право собственности в установленном законом порядке;
- исполнить обязательства перед Товариществом, связанные с соответствующим земельным участком;
- предоставить сведения для ведения реестра членов Товарищества;
- подать заявление о приёме в члены Товарищества.

3.16. До момента принятия Правлением решения о приёме в члены Товарищества такое лицо не обладает правами члена Товарищества, включая право участия в голосовании и принятии решений органами управления Товарищества.

#### Исключение из членов Товарищества

3.17. Член Товарищества может быть исключён из Товарищества решением Общего собрания в случаях:

- систематического нарушения настоящего Устава;
- неисполнения решений Общего собрания;
- неуплаты обязательных платежей более 6 месяцев;
- причинения ущерба имуществу общего пользования;
- злоупотребления правами члена Товарищества;
- воспрепятствования деятельности органов управления Товарищества.

3.18. До вынесения вопроса об исключении на Общее собрание Товарищество обязано направить члену Товарищества письменное предупреждение с указанием допущенных нарушений и срока для их устранения. Срок устранения нарушений не может составлять менее 30 календарных дней.

3.19. Вопрос об исключении из членов Товарищества подлежит обязательному включению в повестку дня Общего собрания. Общее собрание рассматривает обстоятельства, послужившие основанием для исключения, обсуждает представленные материалы и принимает решение путём голосования. Решение об исключении считается принятым с момента его утверждения Общим собранием и оформления соответствующего протокола.

Неявка лица, в отношении которого рассматривается вопрос об исключении, при условии его надлежащего уведомления, не препятствует рассмотрению вопроса и принятию решения.

3.20. Исключение из членов Товарищества не прекращает обязанность собственника земельного участка участвовать в расходах на содержание, эксплуатацию и развитие имущества общего пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Реестр членов Товарищества

3.21. Товарищество ведёт реестр членов Товарищества в целях:

- идентификации членов Товарищества;
- обеспечения участия членов Товарищества в управлении деятельностью Товарищества;
- уведомления о проведении Общих собраний;
- направления решений, уведомлений, бюллетеней и иных документов;
- ведения учёта обязательных платежей;
- обеспечения взаимодействия между Товариществом и собственниками земельных участков;
- защиты прав и законных интересов членов Товарищества;
- исполнения обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Предоставление сведений для ведения реестра членов Товарищества является обязанностью члена Товарищества и необходимым условием реализации его прав, связанных с участием в деятельности Товарищества.

3.22. Член Товарищества обязан предоставить сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, включая:

- фамилию, имя, отчество;
- почтовый адрес;
- номер телефона;
- адрес электронной почты (при наличии);
- сведения о земельном участке;
- сведения о доле в праве собственности (при наличии);
- сведения о представителе (при наличии).

Указанные сведения используются исключительно в целях деятельности Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

Товарищество обязано обеспечивать защиту и конфиденциальность персональных данных членов Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных.

3.23. Член Товарищества обязан уведомлять Товарищество об изменении указанных сведений не позднее 30 календарных дней с момента соответствующего изменения.

3.24. Риск последствий, связанных с непредоставлением сведений, предоставлением недостоверных сведений либо несвоевременным уведомлением об их изменении, несёт член Товарищества.

3.25. Сообщения и уведомления, направленные по сведениям, содержащимся в реестре членов Товарищества, считаются направленными надлежащим образом.

#### **Раздел 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Член Товарищества вправе:

- участвовать в управлении деятельностью Товарищества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- участвовать в Общих собраниях лично либо через представителя;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества;
- знакомиться с документами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- получать копии документов Товарищества за плату, не превышающую расходов на их изготовление;
- пользоваться имуществом общего пользования в соответствии с его назначением, настоящим

Уставом и решениями Общего собрания;

- обращаться в органы управления Товарищества с заявлениями, предложениями и запросами;
- обжаловать решения органов управления Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2. Член Товарищества обязан:

- соблюдать настоящий Устав и решения органов управления Товарищества;
- своевременно и в полном объеме оплачивать взносы, обязательные платежи и иные начисления, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- предоставлять сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества;
- своевременно уведомлять Товарищество об изменении сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества;
- соблюдать правила пользования имуществом общего пользования и объектами инфраструктуры;
- не допускать действий, нарушающих права и законные интересы других собственников земельных участков;
- соблюдать требования пожарной безопасности, санитарные нормы и иные обязательные требования законодательства Российской Федерации;
- обеспечивать представителям Товарищества доступ к объектам инфраструктуры и инженерным коммуникациям, расположенным в границах принадлежащего ему земельного участка, в случаях аварии, проведения ремонтных работ, обслуживания или устранения угрозы причинения вреда имуществу общего пользования;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

4.2.1. Член Товарищества несёт риск неблагоприятных последствий, связанных:

- с уклонением от участия в Общих собраниях;
- с непринятием мер по ознакомлению с решениями органов управления Товарищества;
- с неполучением уведомлений вследствие непредоставления либо несвоевременного обновления сведений для ведения реестра членов Товарищества.

4.2.2. Член Товарищества обязан использовать земельный участок без нарушения прав иных собственников земельных участков и без причинения ущерба имуществу общего пользования.

4.3. Член Товарищества не вправе:

- самовольно подключаться к объектам инженерной инфраструктуры Товарищества;
- ограничивать доступ к имуществу общего пользования;
- осуществлять действия, создающие угрозу повреждения имущества общего пользования либо нарушения функционирования инфраструктуры Товарищества;
- препятствовать исполнению решений Общего собрания и органов управления Товарищества.

4.4. Права члена Товарищества, связанные с участием в управлении деятельностью Товарищества, возникают с момента принятия Правлением решения о приёме в члены Товарищества и прекращаются с момента прекращения членства.

4.5. Неиспользование земельного участка, отказ от пользования имуществом общего пользования либо отсутствие членства в Товариществе не освобождают собственника земельного участка от участия в расходах на содержание, эксплуатацию и развитие имущества общего пользования.

4.6. Товарищество и его органы управления обязаны обеспечивать равное отношение к членам Товарищества и не вправе предоставлять отдельным лицам необоснованные преимущества при осуществлении прав и исполнении обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом.

## **Раздел 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1. Собственники земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества и не являющиеся членами Товарищества, обязаны участвовать в расходах на:

- приобретение имущества общего пользования;

- создание и развитие объектов инфраструктуры;
- содержание, эксплуатацию и ремонт имущества общего пользования;
- управление имуществом общего пользования;
- обеспечение функционирования объектов инфраструктуры Товарищества.

Размер и порядок внесения соответствующих платежей определяются законодательством Российской Федерации, решениями Общего собрания и настоящим Уставом.

5.2. Отсутствие членства в Товариществе не освобождает собственника земельного участка от обязанностей, связанных с использованием имущества общего пользования и объектов инфраструктуры Товарищества.

5.3. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, обязаны:

- соблюдать настоящий Устав;
- соблюдать решения Общего собрания по вопросам, обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- соблюдать правила пользования имуществом общего пользования;
- соблюдать требования пожарной безопасности, санитарные нормы и правила эксплуатации объектов инфраструктуры;
- своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению обязательных платежей;
- не допускать действий, нарушающих права иных собственников земельных участков либо создающих угрозу повреждения имущества общего пользования.

5.4. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, обязаны предоставлять сведения, необходимые для взаимодействия с Товариществом, включая:

- фамилию, имя, отчество;
- почтовый адрес;
- номер телефона;
- адрес электронной почты (при наличии);
- сведения о земельном участке;
- сведения о представителе (при наличии).

Положения настоящего Устава о защите и обработке персональных данных применяются к указанным сведениям в полном объеме.

5.5. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, несут риск последствий, связанных:

- с неполучением уведомлений вследствие непредоставления либо несвоевременного обновления контактных данных;
- с уклонением от ознакомления с решениями органов управления Товарищества;
- с неисполнением обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом.

5.6. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, вправе:

- пользоваться имуществом общего пользования в соответствии с его назначением;
- получать информацию о размере и структуре обязательных платежей;
- знакомиться с решениями Общего собрания в части, затрагивающей их права и обязанности;
- обращаться в органы управления Товарищества с заявлениями и запросами.

5.7. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, не участвуют в управлении деятельностью Товарищества и не обладают правом голосования по вопросам деятельности Товарищества, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.8. Товарищество вправе взыскивать обязательные платежи, задолженность, пени, убытки и судебные расходы с собственников земельных участков независимо от наличия либо отсутствия членства в Товариществе.

## **Раздел 6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Общие положения

6.1.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом.

6.1.2. Общее собрание вправе принимать решения по любым вопросам деятельности

Товарищества, отнесённым законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания.

## 6.2. Формы проведения Общего собрания

### 6.2.1. Общее собрание проводится в следующих формах:

- очное голосование;
- очно-заочное голосование;
- заочное голосование;
- заочное голосование с использованием электронных средств идентификации и передачи волеизъявления.

6.2.2. Форма проведения Общего собрания определяется инициатором проведения собрания с учётом характера рассматриваемых вопросов, необходимости документального подтверждения результатов голосования и обеспечения участия членов Товарищества в принятии решений.

6.2.3. При проведении очно-заочного голосования результаты голосования очной и заочной частей суммируются.

6.2.4. Члены Товарищества, представившие бюллетени надлежащим образом, считаются принявшими участие в Общем собрании независимо от участия в очной части собрания.

6.2.5. В случае отсутствия кворума при проведении очного Общего собрания инициатор проведения собрания, председательствующий либо Правление Товарищества вправе принять решение о продолжении собрания в форме очно-заочного голосования по той же повестке дня.

6.2.6. В случае продолжения собрания в форме очно-заочного голосования:

- вопросы повестки дня подлежат обсуждению в рамках очной части собрания;
- результаты голосования определяются после завершения срока приёма бюллетеней;
- члены Товарищества, присутствовавшие на очной части собрания, вправе проголосовать непосредственно на собрании либо представить бюллетень позднее в установленный срок.

6.2.7. Срок окончания приёма бюллетеней определяется организатором собрания и доводится до сведения участников не позднее окончания очной части собрания.

## 6.3. Созыв и уведомление о проведении Общего собрания

### 6.3.1. Общее собрание созывается:

- Правлением Товарищества;
- Председателем Товарищества;
- Ревизионной комиссией;
- по требованию не менее одной пятой членов Товарищества;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.3.2. Лица, инициирующие проведение Общего собрания, обязаны обеспечить соблюдение требований законодательства Российской Федерации и настоящего Устава к порядку подготовки и проведения собрания.

6.3.3. Уведомление о проведении Общего собрания направляется не позднее чем за 14 календарных дней до даты начала голосования либо даты проведения очной части собрания.

6.3.4. Уведомление осуществляется способами, предусмотренными ч. 13 ст. 17 Федерального закона №217-ФЗ. Дополнительно уведомление может осуществляться посредством:

- электронной почты;
- SMS;
- мессенджеров;
- официальной информационной группы;
- иных способов, позволяющих достоверно подтвердить направление уведомления.

6.3.5. Член Товарищества самостоятельно несёт риск неполучения уведомления вследствие непредоставления либо несвоевременного обновления контактных данных.

6.3.6. Уведомление о проведении Общего собрания должно содержать:

- форму проведения собрания;
- дату, время и место проведения очной части собрания;
- дату начала и окончания приёма бюллетеней (при наличии);

- повестку дня;
- порядок ознакомления с материалами собрания (при наличии);
- способы передачи бюллетеней (при наличии);
- сведения об инициаторе проведения собрания.

6.3.7. Вопросы, не включённые в повестку дня, не подлежат рассмотрению и голосованию, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 6.4. Материалы к Общему собранию

6.4.1. Материалы по вопросам повестки дня должны быть доступны для ознакомления не позднее чем за 7 календарных дней до даты проведения Общего собрания либо даты начала голосования.

6.4.2. К материалам собрания относятся:

- проекты решений;
- смета доходов и расходов;
- финансово-экономическое обоснование;
- проекты договоров;
- отчёты органов управления;
- заключения Ревизионной комиссии;
- иные документы, необходимые для принятия решений по вопросам повестки дня.

6.4.3. Материалы Общего собрания предоставляются для ознакомления способами, определёнными Правлением Товарищества, включая размещение на официальном сайте Товарищества, направление в электронном виде либо предоставление для ознакомления по месту, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания.

#### 6.5. Кворум, количество голосов и порядок принятия решений

6.5.1. Кворум Общего собрания определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации исходя из количества членов Товарищества, принявших участие в собрании.

6.5.2. При определении кворума учитываются:

- лично присутствующие члены Товарищества;
- представители членов Товарищества;
- члены Товарищества, представившие бюллетени в установленном порядке.

6.5.3. Количество голосов члена Товарищества на Общем собрании определяется пропорционально суммарной площади принадлежащих ему земельных участков и долей в праве собственности на земельные участки, расположенные в границах территории Товарищества. За базовую единицу принимается земельный участок площадью 600 кв. м (6 соток), которому соответствует один голос.

Количество голосов определяется путем деления суммарной площади земельных участков, принадлежащих соответствующему члену Товарищества, на 600 кв. м. При подсчете голосов дробные значения учитываются без округления.

Для целей расчета используется площадь земельных участков согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

6.5.4. При долевой собственности количество голосов определяется пропорционально размеру доли в праве собственности.

6.5.5. Площади земельных участков, принадлежащих одному лицу, суммируются.

6.5.6. Количество голосов определяется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на дату определения кворума либо окончания приёма бюллетеней.

6.5.7. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов членов Товарищества, участвующих в собрании, если иной порядок принятия решений не установлен законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом.

6.5.8. Квалифицированным большинством не менее двух третей голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании, принимаются решения по вопросам:

- изменения Устава Товарищества;
- избрания органов Товарищества и досрочного прекращения их полномочий;

- приобретения, создания, реконструкции имущества общего пользования;
- передачи имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков;
- передачи недвижимого имущества общего пользования в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию соответствующих объектов;
- размера и сроков внесения взносов;
- утверждения финансово-экономического обоснования размера взносов;
- реорганизации и ликвидации Товарищества;
- иных вопросов, для которых необходимость квалифицированного большинства установлена законодательством Российской Федерации.

6.5.9. При определении результатов голосования по вопросам, требующим квалифицированного большинства, учитывается количество голосов членов Товарищества, определяемое в соответствии с настоящим Уставом.

#### 6.6. Представительство и бюллетени

6.6.1. Представитель члена Товарищества участвует в Общем собрании на основании доверенности, оформленной в простой письменной форме, если иной порядок не установлен законодательством Российской Федерации.

6.6.2. Доверенность может быть:

- нотариально удостоверенной;
- подписанной доверителем собственноручно с указанием контактного телефона доверителя для проверки подлинности подписи;
- оформленной в электронной форме с возможностью идентификации доверителя.

6.6.3. Один представитель вправе одновременно представлять интересы не более пяти членов Товарищества.

6.6.4. Доверенности сверх установленного ограничения при определении кворума и подсчёте голосов не учитываются в порядке календарной очередности их представления.

6.6.5. Каждый член Товарищества обладает одним бюллетенем для голосования независимо от количества принадлежащих ему земельных участков.

6.6.6. При подведении итогов голосования учитывается количество голосов, принадлежащих члену Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

6.6.7. При проведении очного Общего собрания Товарищество вправе использовать бюллетени для голосования и письменную фиксацию волеизъявления участников.

6.6.8. Бюллетень для голосования должен содержать:

- формулировку вопроса повестки дня;
- варианты голосования;
- сведения о голосующем лице;
- количество принадлежащих ему голосов;
- дату заполнения;
- подпись голосующего лица либо электронное подтверждение волеизъявления.

6.6.9. Недействительным признаётся бюллетень:

- не позволяющий достоверно установить волеизъявление голосующего;
- не содержащий идентифицирующих данных;
- содержащий исправления, исключающие достоверность результатов голосования;
- представленный после окончания срока приёма бюллетеней.

6.6.10. Недействительность бюллетеня по одному вопросу не влечёт недействительность бюллетеня в целом, если возможно достоверно определить волеизъявление по остальным вопросам.

#### 6.7. Электронное голосование

6.7.1. Товарищество вправе использовать электронные сервисы и программные средства для:

- уведомления членов Товарищества;
- направления бюллетеней;

- проведения электронного голосования;
- публикации решений и документов;
- хранения результатов голосования.

6.7.2. Решение о применении конкретного электронного сервиса принимается Правлением Товарищества.

6.7.3. Электронный бюллетень приравнивается к бюллетеню на бумажном носителе.

6.7.4. Факт электронного голосования может подтверждаться:

- авторизацией пользователя;
- кодом подтверждения;
- электронной подписью;
- записью в электронном сервисе;
- иными средствами идентификации.

6.7.5. Документы и сведения, сформированные электронными средствами голосования, могут использоваться в качестве доказательств при разрешении споров, связанных с проведением Общего собрания.

6.8. Счётная комиссия

6.8.1. Для подсчёта голосов по особо важным и спорным вопросам может формироваться Счётная комиссия в составе не менее трёх человек.

6.8.2. Члены Счётной комиссии не могут быть кандидатами на выборные должности, по которым проводится голосование.

6.8.3. Счётная комиссия:

- осуществляет подсчёт голосов;
- определяет действительность бюллетеней;
- оформляет акты подсчёта голосов;
- передаёт результаты председательствующему и секретарю собрания.

6.9. Аудио- и видеофиксация

6.9.1. Очная часть Общего собрания может фиксироваться с использованием средств аудио- и видеозаписи.

6.9.2. Решение о проведении фиксации принимается организатором собрания либо председательствующим.

6.9.3. Участие в Общем собрании означает согласие участника на фиксацию его изображения, голоса и выступлений исключительно в целях документирования процедуры проведения собрания и подтверждения достоверности результатов голосования.

6.9.4. Материалы аудио- и видеофиксации относятся к документам Товарищества и могут использоваться при разрешении споров, связанных с проведением Общего собрания.

6.10. Протокол Общего собрания

6.10.1. Протокол Общего собрания составляется не позднее чем через 10 календарных дней после окончания голосования.

6.10.2. Протокол подписывается:

- председательствующим;
- секретарём собрания;
- членами Счётной комиссии (при её наличии).

6.11. Публикация результатов Общего собрания

6.11.1. Не позднее 10 календарных дней после оформления протокола Товарищество обязано обеспечить опубликование:

- протокола Общего собрания с результатами голосования;
- приложений к протоколу (при наличии);
- сканированных копий подписанного протокола;
- актов Счётной комиссии (при наличии).

6.11.2. Публикация осуществляется:

- на официальном сайте Товарищества;
- в официальной информационной группе;
- на информационном стенде Товарищества;
- иными способами, используемыми Товариществом.

6.11.3. Отсутствие ознакомления члена Товарищества с опубликованными материалами вследствие непросмотра соответствующих информационных ресурсов не является основанием для признания уведомления ненадлежащим.

6.12. При рассмотрении споров, связанных с проведением Общего собрания, приоритет имеет установление действительного волеизъявления членов Товарищества и обеспечение стабильности управления Товариществом.

## **Раздел 7. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Общие положения

7.1.1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

7.1.2. Правление Товарищества подотчётно Общему собранию членов Товарищества.

7.1.3. Правление Товарищества действует в интересах Товарищества и обязано обеспечивать исполнение решений Общего собрания.

7.2. Состав Правления и сроки полномочий

7.2.1. Правление Товарищества состоит из трёх человек, включая Председателя Товарищества.

7.2.2. Председатель Товарищества является членом Правления и осуществляет функции председателя Правления.

7.2.3. Председатель Товарищества избирается Общим собранием отдельно от иных членов Правления.

7.2.4. Члены Правления избираются Общим собранием отдельно от Председателя Товарищества.

7.2.5. Председатель Товарищества и члены Правления избираются на срок до трёх лет включительно. Конкретный срок полномочий определяется решением Общего собрания при избрании соответствующего лица.

7.2.6. Прекращение полномочий Председателя Товарищества не влечёт автоматического прекращения полномочий иных членов Правления.

7.2.7. Прекращение полномочий отдельных членов Правления не влечёт прекращения полномочий Председателя Товарищества либо иных членов Правления.

7.2.8. Полномочия Председателя Товарищества либо члена Правления сохраняются до избрания нового лица на соответствующую должность, если иное не установлено решением Общего собрания либо законодательством Российской Федерации.

7.3. Прекращение полномочий членов Правления

7.3.1. Полномочия члена Правления прекращаются досрочно в случаях:

- прекращения членства в Товариществе;
- прекращения права собственности либо доли в праве собственности на земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества;
- подачи письменного заявления о сложении полномочий;
- смерти;
- вступления в законную силу решения суда о признании лица недееспособным либо ограниченно дееспособным;
- систематического неучастия в заседаниях Правления.

7.3.2. Под систематическим неучастием понимается отсутствие члена Правления более чем на трёх заседаниях Правления подряд без уважительных причин.

7.3.3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий члена Правления может быть инициирован

Председателем Товарищества.

7.3.4. Решение о прекращении полномочий члена Правления принимается Общим собранием, за исключением случаев автоматического прекращения полномочий, предусмотренных настоящим Уставом.

#### 7.4. Компетенция Правления

7.4.1. К компетенции Правления относятся вопросы текущей деятельности Товарищества, не отнесённые законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания.

##### 7.4.2. Правление:

- организует исполнение решений Общего собрания;
- обеспечивает подготовку и проведение Общих собраний;
- осуществляет контроль за исполнением сметы доходов и расходов;
- принимает решения по вопросам текущей хозяйственной деятельности Товарищества;
- рассматривает заявления о приёме в члены Товарищества;
- организует ведение реестра членов Товарищества;
- обеспечивает ведение бухгалтерского учёта и хранение документов Товарищества;
- принимает решения о применении электронных сервисов и средств электронного взаимодействия;
- принимает решения по иным вопросам, не отнесённым к компетенции Общего собрания.

#### 7.5. Полномочия Председателя Товарищества

7.5.1. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества.

##### 7.5.2. Председатель Товарищества:

- представляет интересы Товарищества в отношениях с государственными органами, органами местного самоуправления, организациями и гражданами;
- подписывает документы Товарищества;
- организует исполнение решений Общего собрания и Правления;
- обеспечивает ведение текущей деятельности Товарищества;
- выдаёт доверенности;
- открывает и закрывает банковские счета Товарищества;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

7.5.3. Председатель Товарищества вправе самостоятельно совершать сделки и осуществлять расходы при одновременном соблюдении следующих условий:

- соответствующие расходы предусмотрены утверждённой сметой;
- сумма сделки либо обязательства не превышает 100 000 рублей.

7.5.4. Совершение сделок и принятие обязательств на сумму свыше 100 000 рублей требует предварительного одобрения Правления Товарищества.

7.5.5. Правление вправе принимать решения о расходах, не предусмотренных утверждённой сметой, если такие расходы необходимы для предотвращения аварий, устранения последствий аварийных ситуаций, обеспечения безопасности либо сохранности имущества общего пользования.

7.5.6. Председатель Товарищества не может одновременно являться членом Ревизионной комиссии.

#### 7.6. Заседания Правления

7.6.1. Заседания Правления проводятся по мере необходимости.

7.6.2. Заседание Правления созывается Председателем Товарищества.

7.6.3. Заседания Правления могут проводиться:

- в очной форме;
- дистанционно с использованием телефонной, видеоконференцсвязи либо иных электронных средств связи;

- путём электронного согласования решений.

7.6.4. Уведомление членов Правления о заседании допускается посредством телефонной связи, электронной почты, мессенджеров и иных средств связи.

7.6.5. Кворум заседания Правления составляет не менее двух членов Правления.

7.6.6. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, участвующих в заседании.

7.6.7. При равенстве голосов голос Председателя Товарищества является решающим.

7.7. Протоколы заседаний Правления

7.7.1. Решения Правления оформляются протоколом.

7.7.2. Протокол заседания Правления должен содержать:

- дату и форму проведения заседания;
- сведения об участвующих членах Правления;
- вопросы повестки дня;
- результаты голосования;
- принятые решения.

7.7.3. Протокол подписывается Председателем Товарищества.

7.7.4. Допускается подписание протоколов и подтверждение решений Правления с использованием электронных средств подтверждения волеизъявления.

7.7.5. Члены Правления несут ответственность за убытки, причинённые Товариществу их виновными действиями либо бездействием, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Член Правления, голосовавший против принятия решения Правления либо не принимавший участия в голосовании, не несёт ответственности за убытки, причинённые Товариществу таким решением, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

7.8. Обязанности и ответственность Председателя Товарищества

7.8.1. Председатель Товарищества обязан действовать добросовестно, разумно и в интересах Товарищества.

7.8.2. Председатель Товарищества обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации, настоящего Устава и решений Общего собрания.

7.8.3. Председатель Товарищества обязан обеспечивать сохранность документов, имущества, денежных средств и иных активов Товарищества.

7.8.4. Председатель Товарищества обязан воздерживаться от действий, способных привести к возникновению конфликта между личными интересами Председателя и интересами Товарищества.

7.8.5. При наличии личной заинтересованности в совершении сделки либо принятии решения Председатель Товарищества обязан уведомить об этом Правление Товарищества до принятия соответствующего решения.

7.8.6. Председатель Товарищества несёт ответственность за убытки, причинённые Товариществу его виновными действиями либо бездействием, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.8.7. Председатель Товарищества не вправе:

- использовать имущество Товарищества в личных целях;
- скрывать документы и сведения о деятельности Товарищества;
- препятствовать ознакомлению членов Товарищества с документами, предоставление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- совершать сделки с превышением предоставленных полномочий.

7.9. Передача дел при прекращении полномочий Председателя

7.9.1. При прекращении полномочий Председатель Товарищества обязан передать вновь избранному Председателю либо уполномоченному Правлением лицу:

- документы Товарищества;

- печать Товарищества;
- электронные ключи, пароли и средства доступа;
- бухгалтерские и банковские документы;
- договоры;
- архивы;
- материальные ценности;
- иное имущество Товарищества.

7.9.2. Передача дел оформляется актом приёма-передачи.

7.9.3. Передача дел должна быть осуществлена не позднее 14 календарных дней со дня прекращения полномочий Председателя Товарищества, если иной срок не установлен решением Общего собрания либо соглашением сторон.

7.9.4. Уклонение от передачи документов и имущества Товарищества не допускается и может являться основанием для обращения Товарищества в суд.

## **Раздел 8. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

### **8.1. Общие положения**

8.1.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

8.1.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчётна Общему собранию членов Товарищества.

8.1.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) действует независимо от Правления и Председателя Товарищества.

### **8.2. Состав и порядок избрания**

8.2.1. Ревизионная комиссия Товарищества состоит из трёх человек, включая Председателя Ревизионной комиссии.

8.2.2. При избрании одного лица функции Ревизионной комиссии осуществляет Ревизор Товарищества.

8.2.3. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) избираются Общим собранием из числа членов Товарищества на срок до трёх лет. Конкретный срок полномочий определяется решением Общего собрания при избрании.

8.2.4. Член Ревизионной комиссии (Ревизор) должен обладать знаниями и навыками, достаточными для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества.

8.2.5. При избрании членов Ревизионной комиссии Общее собрание вправе учитывать наличие у кандидатов опыта работы в сфере бухгалтерского учёта, финансов, экономики, аудита, юриспруденции либо управления.

8.2.6. Председатель Товарищества и члены Правления не могут одновременно являться членами Ревизионной комиссии (Ревизором).

8.2.7. Полномочия члена Ревизионной комиссии (Ревизора) прекращаются досрочно в случаях:

- прекращения членства в Товариществе;
- подачи письменного заявления о сложении полномочий;
- смерти;
- вступления в законную силу решения суда о признании лица недееспособным либо ограниченно дееспособным.

8.2.8. Член Ревизионной комиссии обязан соблюдать конфиденциальность сведений, полученных при осуществлении проверки.

8.2.9. Член Ревизионной комиссии не может состоять с Товариществом в договорных отношениях, связанных с выполнением работ, оказанием услуг либо распоряжением денежными средствами Товарищества.

### **8.3. Полномочия Ревизионной комиссии (Ревизора)**

#### **8.3.1. Ревизионная комиссия (Ревизор):**

- проводит проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

- осуществляет контроль за использованием денежных средств и имущества Товарищества;
- проверяет бухгалтерские и финансовые документы;
- проверяет исполнение сметы доходов и расходов;
- подготавливает заключения по результатам проверок;
- представляет Общему собранию заключение по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и исполнения сметы;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

8.3.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе знакомиться со всеми документами Товарищества, связанными с финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества.

8.3.3. Председатель Товарищества, Правление, бухгалтер и иные лица обязаны предоставлять Ревизионной комиссии (Ревизору) документы и сведения, необходимые для проведения проверки.

8.3.4. Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе требовать созыва внеочередного Общего собрания в случаях выявления нарушений, создающих угрозу интересам Товарищества либо его членов.

8.3.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) вправе привлекать для проведения проверок специалистов, обладающих специальными знаниями в области бухгалтерского учёта, финансов, права и иных необходимых областях, если соответствующие расходы предусмотрены сметой либо одобрены Правлением Товарищества.

8.4. Организация работы Ревизионной комиссии

8.4.1. Заседания Ревизионной комиссии проводятся по мере необходимости.

8.4.2. Решения Ревизионной комиссии принимаются большинством голосов её членов.

8.4.3. Результаты проверок и решения Ревизионной комиссии оформляются актами и заключениями.

8.4.4. Заключения Ревизионной комиссии (Ревизора), подлежащие рассмотрению Общим собранием, предоставляются членам Товарищества в составе материалов к Общему собранию.

## **Раздел 9. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ИНФРАСТРУКТУРА ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1. Общие положения

9.1.1. К имуществу общего пользования Товарищества относится имущество, предназначенное для обеспечения использования земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, а также для обеспечения функционирования, содержания, эксплуатации, благоустройства и безопасности территории Товарищества.

9.1.2. Имущество общего пользования может находиться в собственности Товарищества, общей долевой собственности собственников земельных участков либо в пользовании Товарищества на иных законных основаниях.

9.1.3. Имущество общего пользования предназначено для использования в интересах всех собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества.

9.2. Состав имущества общего пользования

9.2.1. К имуществу общего пользования Товарищества относятся, включая, но не ограничиваясь:

- земельные участки общего пользования;
- дороги, проезды и элементы дорожной инфраструктуры;
- элементы уличного освещения;
- сторожка и иные хозяйственные сооружения;
- ограждения, ворота, шлагбаумы;
- информационные стенды;
- системы видеонаблюдения;
- оборудование охраны;
- элементы благоустройства территории;

иное имущество, используемое для обеспечения деятельности Товарищества и эксплуатации территории.

9.2.2. Объекты инфраструктуры, переданные специализированным организациям, государственным либо муниципальным организациям, не относятся к имуществу Товарищества с момента их передачи.

### 9.3. Использование имущества общего пользования

9.3.1. Собственники земельных участков обязаны соблюдать правила эксплуатации имущества общего пользования и не допускать его повреждения, уничтожения либо использования с нарушением законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

9.3.2. Собственники земельных участков обязаны обеспечивать доступ к объектам инфраструктуры, расположенным на принадлежащих им земельных участках, в случаях необходимости проведения аварийных, ремонтных, восстановительных либо профилактических работ.

9.3.3. В случаях аварии, угрозы причинения вреда имуществу либо угрозы безопасности людей доступ к объектам инфраструктуры должен быть обеспечен незамедлительно.

### 9.4. Запреты и ответственность за нарушение порядка использования имущества общего пользования

9.4.1. На землях общего пользования и в отношении имущества общего пользования запрещается:

- складировать бытовой, строительный, растительный и иной мусор вне специально определённых мест;
- размещать строительные материалы, грунт, дрова, технику, прицепы и иные предметы без согласования с Правлением;
- перекрывать дороги, проезды, проходы, пожарные подъезды и иные элементы земель общего пользования;
- оставлять транспортные средства, препятствующие проезду пожарной техники, автомобилей скорой медицинской помощи, аварийных служб, коммунальной техники либо свободному движению транспорта;
- устанавливать заборы, столбы, цепи, блоки, шлагбаумы, ворота и иные препятствия на землях общего пользования без решения уполномоченного органа Товарищества;
- повреждать, демонтировать, перемещать либо самовольно использовать имущество общего пользования;
- вмешиваться в работу систем освещения, видеонаблюдения, охраны, ворот, шлагбаумов и иных объектов инфраструктуры;
- совершать иные действия, причиняющие ущерб Товариществу, имуществу общего пользования либо препятствующие нормальному использованию территории Товарищества.

9.4.2. Лицо, допустившее нарушение, обязано по требованию Товарищества:

- немедленно прекратить нарушение;
- убрать размещённые предметы, мусор, материалы, транспортные средства либо препятствия;
- восстановить нарушенное состояние имущества общего пользования;
- возместить причинённый ущерб;
- компенсировать расходы Товарищества на устранение последствий нарушения, вывоз мусора, эвакуацию препятствий, восстановление имущества, привлечение подрядчиков, экспертов, юристов и иных специалистов.

9.4.3. В случае неисполнения требования Товарищества в разумный срок Товарищество вправе самостоятельно организовать устранение нарушения с последующим взысканием понесённых расходов с виновного лица.

9.4.4. Факт нарушения может подтверждаться:

- актом Правления;
- фото- и видеоматериалами;
- записями камер видеонаблюдения;
- объяснениями свидетелей;
- документами подрядных организаций;
- иными допустимыми доказательствами.

9.4.5. Перекрытие дорог, проездов и пожарных подъездов, препятствующее проезду пожарной техники, автомобилями скорой медицинской помощи, аварийных служб либо иных экстренных служб, рассматривается Товариществом как грубое нарушение правил использования имущества общего пользования.

Лица, допустившие указанные нарушения, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, включая административную и уголовную ответственность в случаях, предусмотренных законом.

9.4.6. Причинение ущерба имуществу общего пользования, самовольное занятие земель общего пользования, незаконное ограничение доступа к дорогам и проездам, незаконное размещение отходов либо иные противоправные действия могут повлечь гражданско-правовую, административную или уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4.7. Товарищество вправе обращаться в суд, органы местного самоуправления, полицию, прокуратуру, органы государственного земельного надзора, органы пожарного надзора и иные компетентные органы для защиты имущества общего пользования, земель общего пользования, прав и законных интересов Товарищества и собственников земельных участков.

## 9.5. Содержание имущества общего пользования

9.5.1. Расходы на содержание, обслуживание, ремонт, эксплуатацию, охрану, благоустройство и развитие имущества общего пользования подлежат распределению между собственниками земельных участков в порядке, установленном настоящим Уставом и решениями Общего собрания.

9.5.2. Обязанность участия в расходах на содержание имущества общего пользования возникает независимо:

- от членства в Товариществе;
- от фактического использования имущества общего пользования;
- от интенсивности использования земельного участка;
- от сезонности проживания либо посещения земельного участка;
- от согласия либо несогласия собственника с отдельными решениями Общего собрания.

9.5.3. Отсутствие фактического использования отдельных объектов имущества общего пользования, включая дороги, системы видеонаблюдения, уличное освещение, охрану, контейнерные площадки и иные элементы инфраструктуры, не освобождает собственника земельного участка от обязанности участия в расходах на их содержание и обслуживание.

9.5.4. Решения Общего собрания о создании, приобретении, содержании, модернизации либо эксплуатации имущества общего пользования являются обязательными для всех собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества.

## 9.6. Передача объектов инфраструктуры

9.6.1. Товарищество вправе принимать решения о передаче объектов инфраструктуры специализированным организациям, ресурсоснабжающим организациям, государственным либо муниципальным организациям в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.6.2. Передача объектов инфраструктуры не освобождает собственников земельных участков от обязанности участия в расходах, связанных с содержанием имущества общего пользования Товарищества, не переданного третьим лицам.

## 9.7. Обязанности собственников по содержанию земельных участков

9.7.1. Собственники земельных участков обязаны содержать принадлежащие им земельные участки в состоянии, соответствующем требованиям законодательства Российской Федерации, санитарной и пожарной безопасности.

9.7.2. Собственники земельных участков обязаны:

- своевременно производить покос травы и удаление сухой растительности;
- не допускать захламления земельных участков;

- удалять аварийные, сухостойные и представляющие опасность деревья;
- принимать меры по предотвращению угрозы возгорания;
- не допускать распространения сорной и карантинной растительности;
- обеспечивать безопасность имущества общего пользования.

9.7.3. В случае выявления нарушений Правление Товарищества вправе направить собственнику земельного участка письменное требование об устранении нарушений в разумный срок.

9.7.4. В случае неисполнения требования Товарищество вправе:

- обратиться в органы государственного пожарного надзора;
- обратиться в органы муниципального земельного контроля;
- обратиться в суд;
- принять иные меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

9.7.5. Собственник земельного участка несёт ответственность за причинённый вред, возникший вследствие ненадлежащего содержания участка, включая ущерб, причинённый имуществу Товарищества, соседним земельным участкам, имуществу третьих лиц, жизни и здоровью граждан.

9.7.6. Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее причинение вреда имуществу, жизни или здоровью граждан, влечет гражданско-правовую, административную либо уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Раздел 10. ВЗНОСЫ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

### 10.1. Общие положения

10.1.1. Финансирование расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией, ремонтом, охраной, благоустройством и развитием имущества общего пользования Товарищества, осуществляется за счёт взносов членов Товарищества и обязательных платежей собственников земельных участков, не являющихся членами Товарищества.

10.1.2. Обязанность по внесению взносов и обязательных платежей возникает у всех собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, независимо:

- от членства в Товариществе;
- от фактического использования земельного участка;
- от использования либо неиспользования отдельных объектов инфраструктуры;
- от сезонности проживания;
- от участия либо неучастия в Общем собрании;
- от согласия либо несогласия с решениями Общего собрания.

10.1.3. Решения Общего собрания об утверждении сметы, финансово-экономического обоснования и размера обязательных платежей являются обязательными для всех собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества.

### 10.2. Финансовый период

10.2.1. Финансовый период Товарищества устанавливается с 1 августа текущего года по 31 июля следующего года.

10.2.2. Смета доходов и расходов, финансово-экономическое обоснование и размеры обязательных платежей утверждаются на соответствующий финансовый период.

### 10.3. Порядок определения размера обязательных платежей

10.3.1. Размер обязательных платежей определяется исходя из утверждённой Общим собранием сметы доходов и расходов Товарищества и финансово-экономического обоснования.

10.3.2. Размер взносов, обязательных платежей и количество голосов на Общем собрании определяются пропорционально суммарной площади земельных участков и долей в праве собственности на земельные участки, принадлежащих соответствующему лицу в границах территории Товарищества.

За базовую единицу принимается земельный участок площадью 600 кв. м (6 соток), которому соответствует один голос и одна расчетная единица взносов.

Количество голосов и размер начислений определяются путем деления суммарной площади земельных участков, принадлежащих соответствующему лицу, на 600 кв. м.

10.3.3. Площадь земельных участков определяется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости.

10.3.4. Наличие земельных участков, собственники которых не участвуют в финансировании деятельности Товарищества либо не установлены, не влечёт увеличения размера обязательных платежей иных собственников сверх порядка расчёта, установленного настоящим Уставом

10.3.5. Обязательные платежи могут включать расходы как текущего, так и целевого характера, предусмотренные утверждённой сметой и финансово-экономическим обоснованием.

#### 10.4. Сроки и порядок оплаты

10.4.1. Обязательные платежи подлежат оплате не позднее 1 ноября соответствующего финансового периода.

10.4.2. По письменному обращению собственника земельного участка Правление вправе согласовать индивидуальный график оплаты обязательных платежей.

10.4.3. При согласовании индивидуального графика оплаты не менее 50 процентов суммы обязательных платежей должно быть оплачено не позднее 1 ноября соответствующего финансового периода.

10.4.4. Собственник земельного участка обязан самостоятельно обеспечивать своевременную оплату обязательных платежей независимо от получения отдельных уведомлений, напоминаний либо требований Товарищества.

10.4.5. Оплата обязательных платежей осуществляется в безналичной форме путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Товарищества в порядке, установленном Уставом.

#### 10.5. Очередность погашения задолженности по членским, целевым взносам и обязательным платежам (далее – задолженность)

10.5.1. При оплате задолженности членом ТСН или собственником земельного участка в Товариществе поступающие платежи учитываются в следующей очередности:

- расходы Товарищества на взыскание задолженности;
- пени;
- просроченная задолженность;
- текущие обязательные платежи.

10.5.2. Указание собственником земельного участка иного назначения платежа не изменяет очередность погашения задолженности, установленную настоящим Уставом.

10.5.3. Обязанность по оплате взносов и обязательных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Товарищества.

#### 10.6. Ответственность за несвоевременную оплату

10.6.1. За несвоевременную оплату взносов и обязательных платежей начисляются пени.

10.6.2. Размер пеней составляет 0,2 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным сроком оплаты.

10.6.3. Уплата пеней не освобождает собственника земельного участка от обязанности погашения основной задолженности.

10.6.4. Товарищество вправе взыскивать задолженность, пени, судебные расходы, расходы на оплату услуг представителей, почтовые расходы и иные расходы, связанные со взысканием задолженности, в судебном порядке.

10.6.5. Наличие задолженности по взносам и обязательным платежам может являться основанием для ограничения доступа должника к дополнительным сервисам и услугам Товарищества, не относящимся к обязательному имуществу общего пользования, если такие ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации.

#### 10.7. Информирование о задолженности

10.7.1. Товарищество вправе направлять уведомления о наличии задолженности посредством

почтовой связи, электронной почты, SMS-сообщений, мессенджеров и иных средств связи.  
10.7.2. Собственник земельного участка обязан самостоятельно контролировать наличие либо отсутствие задолженности по обязательным платежам.

## **Раздел 11. ДОКУМЕНТООБОРОТ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ**

### **11.1. Общие положения**

11.1.1. Товарищество осуществляет документооборот и информационное взаимодействие с членами Товарищества, собственниками земельных участков и иными лицами в формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

11.1.2. Информационное взаимодействие может осуществляться посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи, SMS-сообщений, мессенджеров, официальных информационных ресурсов Товарищества, размещения информации на информационных стендах Товарищества или иными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации.

### **11.2. Контактные данные и обязанность их актуализации**

11.2.1. Члены Товарищества и собственники земельных участков обязаны предоставлять Товариществу достоверные сведения, необходимые для ведения реестра и осуществления информационного взаимодействия.

11.2.2. Собственник земельного участка обязан своевременно уведомлять Товарищество об изменении:

- фамилии, имени, отчества;
- почтового адреса;
- номера телефона;
- адреса электронной почты;
- сведений о представителе;
- иных данных, имеющих значение для взаимодействия с Товариществом.

11.2.3. Риск неполучения уведомлений, сообщений, документов и иной информации вследствие непредоставления либо несвоевременного обновления контактных данных несёт собственник земельного участка.

### **11.3. Электронное взаимодействие**

11.3.1. Электронная переписка, включая обмен сообщениями посредством электронной почты, мессенджеров и иных электронных средств связи, признаётся надлежащим способом информационного взаимодействия между Товариществом и собственниками земельных участков.

11.3.2. Документы, направленные в электронной форме по предоставленным собственником земельного участка контактными данным, считаются полученными на следующий календарный день после их направления, если иной срок не подтверждён документально.

11.3.3. Сканы, электронные копии документов, фотоизображения документов и иные документы, переданные посредством электронных средств связи, допускаются в качестве надлежащей формы обмена документами, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо настоящим Уставом.

11.3.4. Товарищество вправе использовать официальные информационные ресурсы, включая сайт Товарищества, электронные системы голосования, информационные сервисы и иные цифровые платформы, для организации деятельности Товарищества и взаимодействия с собственниками земельных участков.

### **11.4. Размещение информации и документов**

11.4.1. Товарищество обеспечивает размещение информации о своей деятельности на официальных информационных ресурсах Товарищества и (или) информационных стендах.

11.4.2. Размещению подлежат, включая, но не ограничиваясь:

- уведомления о проведении Общих собраний;
- повестки Общих собраний;

- проекты документов и материалы к Общим собраниям;
- протоколы Общих собраний;
- утверждённые сметы;
- финансово-экономические обоснования;
- отчёты органов управления;
- иная информация, связанная с деятельностью Товарищества.

11.4.3. Протоколы Общих собраний, решения, результаты голосования и иные итоговые документы подлежат размещению не позднее 10 календарных дней с даты оформления соответствующего протокола.

11.4.4. Товарищество вправе размещать информацию о наличии задолженности по обязательным платежам в объёме, необходимом для информирования собственников земельных участков о состоянии расчётов, при условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о персональных данных.

#### 11.5. Ознакомление с документами Товарищества

11.5.1. Члены Товарищества вправе знакомиться с документами Товарищества в объёме и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

11.5.2. Собственники земельных участков, не являющиеся членами Товарищества, вправе знакомиться только с документами и информацией, предоставление которых прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

11.5.3. Ознакомление с документами осуществляется на основании письменного либо электронного обращения заинтересованного лица.

11.5.4. В обращении должны быть указаны:

- перечень запрашиваемых документов;
- цель ознакомления;
- форма предоставления документов.

11.5.5. Товарищество вправе отказать в предоставлении документов либо ограничить объём предоставляемой информации в случаях:

- запроса документов, не относящихся к деятельности Товарищества;
- повторного запроса ранее предоставленных документов;
- злоупотребления правом на получение информации;
- запроса документов, содержащих персональные данные третьих лиц, конфиденциальную либо иную охраняемую законом информацию;
- запроса документов в объёме, очевидно не связанном с защитой прав и законных интересов заявителя.

11.5.6. Под злоупотреблением правом понимается направление многочисленных, заведомо избыточных, повторяющихся либо необоснованных запросов, создающих препятствия для нормальной деятельности Товарищества.

11.5.7. Документы могут предоставляться для ознакомления:

- в помещении, определённом Правлением;
- посредством направления электронных копий;
- посредством размещения на официальных информационных ресурсах Товарищества.

11.5.8. Товарищество вправе самостоятельно определять форму предоставления документов с учётом технической возможности, объёма документов и разумности расходов.

11.5.9. Товарищество вправе взимать плату за изготовление бумажных копий документов в размере фактических расходов на их изготовление.

11.5.10. Предоставление документов в электронной форме является приоритетным способом ознакомления с документами Товарищества.

#### 11.6. Защита персональных данных

11.6.1. Товарищество осуществляет обработку персональных данных членов Товарищества и собственников земельных участков в целях ведения реестра, исполнения требований законодательства Российской Федерации, организации деятельности Товарищества и

осуществления информационного взаимодействия.

11.6.2. Товарищество обязано принимать разумные меры по защите персональных данных в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

## **Раздел 12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Реорганизация Товарищества

12.1.1. Реорганизация Товарищества осуществляется в порядке и формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.1.2. Решение о реорганизации Товарищества принимается Общим собранием квалифицированным большинством голосов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

12.1.3. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.2. Ликвидация Товарищества

12.2.1. Ликвидация Товарищества осуществляется:

- по решению Общего собрания;

- по решению суда;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.2.2. Решение о ликвидации Товарищества принимается Общим собранием квалифицированным большинством голосов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

12.2.3. Для проведения ликвидации Общим собранием назначается ликвидационная комиссия либо ликвидатор. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества.

12.2.4. Документы Товарищества при ликвидации подлежат передаче на хранение в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.2.5. Ликвидационная комиссия обязана обеспечить сохранность документов Товарищества до завершения процедуры ликвидации.

12.3. Имущество Товарищества при ликвидации

12.3.1. При ликвидации Товарищества судьба имущества общего пользования, земель общего пользования, объектов инфраструктуры, архивов и иных активов Товарищества определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и решениями Общего собрания.

12.3.2. Передача имущества общего пользования, земель общего пользования либо объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность осуществляется исключительно в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и не возникает автоматически вследствие ликвидации Товарищества.

12.3.3. Ликвидация Товарищества сама по себе не влечёт возникновение у органов государственной власти либо органов местного самоуправления обязанности по содержанию имущества общего пользования, земель общего пользования, дорог, объектов благоустройства и иной инфраструктуры Товарищества.

12.3.4. Имущество Товарищества, оставшееся после завершения расчётов с кредиторами, распределяется либо передаётся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и решениями Общего собрания.

## **Раздел 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Общие положения

13.1.1. Настоящий Устав утверждён решением Общего собрания членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

13.1.2. Настоящий Устав является основным внутренним документом Товарищества и обязателен

для исполнения:

- членами Товарищества;
- собственниками земельных участков, не являющимися членами Товарищества;
- органами управления Товарищества;
- работниками и представителями Товарищества;

13.1.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Уставом, регулируются законодательством Российской Федерации.

13.1.4. В случае изменения законодательства Российской Федерации положения настоящего Устава применяются в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации.

13.1.5. Признание отдельных положений настоящего Устава недействительными либо неприменимыми не влечёт недействительность остальных положений Устава.

13.1.6. Толкование положений настоящего Устава осуществляется с учётом целей деятельности Товарищества, принципов разумности, добросовестности, обеспечения баланса интересов собственников земельных участков и необходимости надлежащего содержания имущества общего пользования.

13.1.7. Ни одно положение настоящего Устава не может толковаться как освобождающее собственников земельных участков от обязанности участвовать в финансировании содержания имущества общего пользования и обеспечении деятельности Товарищества.

13.1.8. Актуальная редакция настоящего Устава подлежит размещению на официальных информационных ресурсах Товарищества и предоставляется для ознакомления членам Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.1.9. Копия зарегистрированного Устава хранится в Товариществе в месте, определённом Правлением Товарищества.