

УТВЕРЖДЕНО  
Решением  
общего собрания собственников  
Протокол  
общего собрания собственников № \_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 года

УСТАВ  
товарищества собственников недвижимости  
«Коттеджный поселок «Ходаевские дачи»  
(ТСН «КП «Ходаевские дачи»)

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников недвижимости (далее – товарищество, ТСН) является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (собственников земельных участков под индивидуальное жилищное строительство), созданное для представления и осуществления защиты прав и законных интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также для достижения иных целей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.2 Товарищество является самостоятельным юридическим лицом, действующим на основании настоящего Устава в интересах своих членов.

1.3 Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества. Решения общего собрания членов товарищества и органов товарищества принимаются самостоятельно, без согласования с третьими лицами.

1.4 В случаях передачи третьим лицом имущества (объектов инфраструктуры или иного имущества) товариществу, такая передача оформляется в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом. После передачи имущества третье лицо не сохраняет контроля над ним и не может влиять на его использование.

1.5 Товарищество обязано вести бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с настоящим Уставом и действующим законодательством и предоставлять членам товарищества для ознакомления. Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью создается ревизионная комиссия, которая проводит ежегодные проверки и отчитывается перед общим собранием членов товарищества.

1.6 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.

1.7 Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Ходаевские дачи».

Сокращенное наименование: ТСН «КП «Ходаевские дачи».

Место нахождения товарищества: 142304, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево.

Организационно-правовая форма – товарищество собственников недвижимости, вид юридического лица – товарищество собственников жилья.

Официальный сайт товарищества: [kphd.ru](http://kphd.ru) (ходаевские-дачи.рф).

Официальная электронная почта товарищества: [no-reply@kphd.ru](mailto:no-reply@kphd.ru) (использоваться для рассылки сообщений о проведении общего собрания членов товарищества, сообщений информационного характера и иной информации о деятельности товарищества), [info@kphd.ru](mailto:info@kphd.ru) (используется для приема обращений членов и не членов товарищества).

1.8 В связи с тем, что товарищество создано собственниками земельных участков и индивидуальных жилых домов с земельными участками под индивидуальное жилищное строительство, основным применимым законодательством для регулирования деятельности товарищества является:

– Гражданский кодекс РФ (в части статьи 6 и раздела 5 параграфа 6 Гражданского кодекса РФ – «товарищество собственников недвижимости»);

– Жилищный кодекс РФ (в части раздела 6 «товарищество собственников жилья»);

– по аналогии права статья 5 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. с изменениями, вступившими в силу) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

1.9 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать, содержащую полное наименование товарищества и указание на местонахождение товарищества, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.10 Товарищество вправе иметь штампы и бланки со своим официальным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

1.11 Товарищество отвечает по своим обязательствам. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.12 Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников недвижимости, товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих

организациях.

1.13 Товарищество может от своего имени заключать договоры с поставщиками услуг, направленные на благоустройство территории товарищества, а также договоры направленные на развитие инфраструктуры товарищества, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязательства по договорам.

1.14 Требования настоящего Устава товарищества обязательны для исполнения всеми органами товарищества, а также членами товарищества и в установленных законом случаях не членами товарищества.

1.15 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

## 2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Товарищество собственников недвижимости (ТСН или товарищество) – добровольное объединение собственников земельных участков, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом порядке распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в собственности товарищества, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

Границы товарищества – план планировки территории представлен в Приложении № 1 к настоящему Уставу.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности (долей в праве собственности) на земельный участок, расположенный в пределах территориальной границы товарищества, предназначенный и (или) используемый им в целях возведения жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

Член товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество;

Имущество товарищества – имущество, которое может быть передано товариществу в собственность, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к недвижимому имуществу. К имуществу товарищества может, в частности, относиться:

- автомобильные проезды (дороги);
- обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников в товариществе;
- детские и спортивные площадки.

Услуги по содержанию имущества товарищества – услуги по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию

элементов имущества товарищества; освещению мест общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима мест общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке мест общего пользования; услуги по энергоснабжению, услуги по содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав имущества товарищества и другие. Услуги по содержанию имущества товарищества предоставляются в соответствии с требованиями собственников товарищества, установленными ими на общем собрании членов товарищества;

Членский взнос – обязательная для членов товарищества денежная компенсация (возмещение) расходов согласно приходно-расходной смете, понесённых товариществом, связанных с оплатой расходов на содержание, управление, текущий и капитальный ремонт имущества товарищества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью товарищества, установленные решениями общего собрания членов товарищества;

Целевой взнос – нерегулярный обязательный платеж для финансирования конкретных разовых мероприятий или проектов размер которого, срок внесения и цель расходования определяются решением общего собрания членов товарищества;

Договор с не членами товарищества – договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом товарищества и услугами товарищества с лицом, которое не является членом товарищества.

#### Специальные фонды:

- Резервный фонд – для покрытия непредвиденных расходов и убытков в ходе хозяйственной деятельности товарищества;
- Фонд капитального ремонта – для реконструкции и масштабного ремонта имущества товарищества;
- Фонд текущих расходов – для мелкого ремонта и содержания имущества товарищества;
- Фонд страхования – для страхования объектов имущества товарищества.

2.2 Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### 3 ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1 Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом хозяйственной деятельности товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества товарищества, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение имуществом товарищества.

3.2 Основными видами деятельности товарищества являются:

- организация надлежащей охраны и контрольно-пропускного режима на территории товарищества;

- обеспечение и контроль надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, земель общего пользования и имущества товарищества, а также прилегающих территорий;
- организация содержания внутренних проездов и общих территорий: чистка и мойка, уборка общих территорий в течение года;
- уборка и вывоз (при необходимости) снега по мере выпадания;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития товарищества, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт имущества товарищества;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- представление интересов членов товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности товарищества;
- консультирование собственников и владельцев недвижимого имущества по вопросам деятельности товарищества;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимого имущества;
- обеспечение совместного использования имущества товарищества.

3.3 Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, в рамках законодательства Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

3.4 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 настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

## 4 ПРОЦЕДУРЫ ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЕ КОНФЛИКТОВ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

### 4.1 Общие положения.

4.1.1 Механизмы урегулирования споров должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ и Федеральному закону № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)».

4.1.2 Все этапы урегулирования документируются протоколами, медиативными соглашениями, решениями комиссий.

4.1.3 Решения внутренних органов по урегулированию конфликтов могут быть оспорены на общем собрании членов товарищества или в суде.

4.2 При возникновении спора между членами товарищества или третьими лицами стороны обязаны в течение 10 дней с момента уведомления о конфликте приступить к процедуре Медиации. Медиатор назначается по взаимному согласию сторон или из списка, утвержденного общим собранием членов товарищества. Медиативное соглашение, достигнутое в результате процедуры, оформляется в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

4.3 Споры, связанные финансовыми обязательствами членов товарищества, распределением имущества или нарушением настоящего Устава, подлежат рассмотрению в ревизионной комиссии товарищества. Состав комиссии формируется общим собранием членов товарищества на срок два года (пункт 14 настоящего Устава). Решения комиссии являются обязательными для сторон и могут быть оспорены в суде только при нарушении процедуры разбирательства. Комиссия рассматривает жалобы на действия правления, председателя и других членов товарищества, связанные с нарушением настоящего Устава или внутренних регламентов. Решения комиссии принимаются большинством голосов и доводятся до сведения сторон в течение пяти дней.

## 5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

### 5.1 Товарищество вправе:

- выполнять работы и оказывать услуги собственникам;
- заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления имуществом товарищества и иные договоры, обеспечивающие управление имуществом товарищества, в том числе содержание и ремонт имущества товарищества, а также договоры в интересах товарищества и его членов;
- определять и утверждать смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт имущества товарищества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию имущества товарищества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и настоящим Уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей и взносов для членов товарищества, а также иных собственников недвижимого имущества, обеспечивающие возмещение затрат на содержание имущества товарищества;
- передавать по договорам, счетам-договорам, актам приемки работ (услуг) материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу.

5.2 В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества, товарищество также вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть имущества товарищества;
- в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать имущество товарищества;
- получать в пользование либо получать или приобретать в собственность товарищества земельные участки, в том числе для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- заключать договоры и совершать иные, отвечающие целям и задачам товарищества, действия;
- страховать имущество и объекты собственности товарищества, находящиеся у товарищества в управлении или собственности;
- страховать гражданскую ответственность товарищества.

5.3 В случае неисполнения, как членами товарищества, так и не членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов (пункт 3 статья 137 Жилищного кодекса РФ).

5.4 Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения как членами товарищества, так и не членами товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, размер которых утвержден решениями общего собрания членов товарищества.

5.5 Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава товарищества;
- осуществлять управление имуществом товарищества в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние имущества товарищества;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества обязанностей по содержанию имущества товарищества и оплате взносов и обязательных платежей;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения имуществом товарищества;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах

распоряжения членами товарищества имуществом товарищества или препятствующих этому;

– представлять законные интересы членов товарищества, связанные с управлением имуществом товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договорам;

– вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– представлять в уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в настоящий Устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию настоящего Устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в настоящий Устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

## 6 ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО. ВЗНОСЫ

6.1 Членство в товариществе возникает у собственника земельного участка на основании личного заявления о добровольном вступлении в товарищество, при предоставлении документов, подтверждающих личность и подтверждающих право собственности на земельный участок в пределах границ, оговоренных в Приложении № 1 настоящего Устава.

К заявлению должно быть приложено согласие на обработку персональных данных.

6.2 Реестр членов товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними: кадастровый номер и вид недвижимого имущества, фамилия, имя, отчество (при наличии), контактный номер телефона, электронная почта (при наличии), а также другие необходимые сведения, в том числе отметку о подписании согласия члена товарищества на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно статье 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Форма согласия согласно Приложения № 2 к настоящему Уставу.

Ответственным за формирование и ведение реестра членов товарищества является председатель правления товарищества. Реестр ведется в электронном

виде. Место хранения реестра – локальный ресурс председателя правления товарищества.

6.3 Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.2 настоящего Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

6.4 При вступлении в товарищество собственник в течение 10 рабочих дней с момента подачи заявления о добровольном вступлении в товарищество уплачивает членский взнос.

6.5 Члены товарищества вносят членские взносы в срок не позднее 15 числа каждого месяца следующего за расчетным и в размерах, определенных приходно-расходной сметой и финансово-экономическим обоснованием по правилам, установленным настоящим Уставом. Допустимо внесение членского взноса авансовым платежом.

6.6 Члены товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные добровольные платежи.

6.7 Если лицо, к которому перешло право на земельный участок члена товарищества, не обратилось с заявлением о приеме в члены товарищества, правление обязано в месячный срок со дня, когда ему стало известно о переходе права на земельный участок члена товарищества, предложить новому собственнику заключить договор о пользовании имуществом товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

6.8 Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления в свободной форме о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена на земельный участок в пределах границ товарищества.

При прекращении членства в товариществе уплаченные взносы и обязательные платежи бывшему члену товарищества не возвращается. В случае уплаты членского взноса авансовым платежом, возвращается часть авансового платежа начиная с месяца следующего за моментом прекращения права собственности.

6.9 Член товарищества, утративший право собственности на земельный участок в результате любой сделки по отчуждению, либо лишённый его по решению суда, прекращает членство в товариществе.

Правление исключает такого члена товарищества из реестра членов товарищества самостоятельно без уведомления члена товарищества об исключении.

Эти действия производятся после получения сведений, подтверждающими переход права на объект недвижимости члена товарищества другому лицу.

6.10 За неоднократные и грубые нарушения Устава, правление товарищества имеет право обратиться в суд за защитой законных интересов товарищества.

6.11 Член товарищества, желающий добровольно из него выйти, должен подать заявление в свободной форме о выходе из членов товарищества. До наступления даты выхода из товарищества, указанной в заявлении, он обязан уплатить все виды взносов и платежей на эту дату, а при наличии задолженности – погасить её.

Одновременно с этим правление обязано предложить ему заключить договор о пользовании имуществом товарищества и услугами товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом в отношении лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории товарищества (не членами товарищества).

В случае если после выхода из товарищества у бывшего его члена имеется задолженность, сумма этой задолженности учитывается при определении суммы платежей по договору о пользовании имуществом товарищества и услугами товарищества.

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

6.13 Члены товарищества имеют равные права и несут равные обязанности.

## 7 ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1 В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное в границах товарищества или за его пределами.

7.2 Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей – членские взносы, целевые взносы;
- иных добровольных платежей;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации имущества товарищества на территории товарищества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

7.3 Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым

планом товарищества (приходно-расходной смета).

7.4 Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

7.5 Члены товарищества вносят обязательные взносы, связанные с оплатой расходов согласно приходно-расходной смете (членский взнос), текущий и капитальный ремонт (целевой взнос) имущества товарищества.

#### ВНИМАНИЕ!

В случае невнесения платы членом товарищества в течение календарного месяца, на основании решения правления товарищества, начисляются пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная с 16 числа месяца, в котором оплата не была произведена

Члену товарищества будет направлено уведомление с требованием уплатить членский взнос, установленный решением общего собрания членов товарищества

7.6 Формула расчета размера членского взноса.

Если земельный участок находится в общей собственности (совместная, долевая) нескольких лиц, то начисление доли членского взноса — осуществляется пропорционально принадлежащим им долям в праве на земельный участок. С объединенных участков с разными кадастровыми номерами получившие в последствии один кадастровый номер на несколько участков имеющих общие границы начисления осуществляются исходя из состояния границ участка на 1 января 2025 года.

Таблица соответствий для формулы

Наименование члена формулы	Обозначение члена формулы
Доля в праве собственности на земельный участок	$Ч_{з.у.}$
Количество земельных участков собственников (за исключением земель общего пользования) шт.	$К_{з.у.}$
Сумма доходов согласно приходно-расходной смете, руб.	$Д$
Ежемесячный тариф за 1 земельный участок собственника, руб./уч.	$Т_{ч}$

$$Т_{ч} = Ч_{з.у.} \times \frac{Д}{К_{з.у.}} \times \frac{1}{12}$$

7.7 Взносы вносятся на расчетный счет товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом.

7.8 Собственники, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за содержание имущества товарищества согласно договору (типовая форма договора утверждается правлением товарищества). Размер платы равен размеру членского и целевого взносов члена товарищества.

7.9 Неиспользование членом товарищества, принадлежащего ему недвижимого имущества либо отказ от пользования имуществом товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт имущества товарищества.

7.10 В состав имущества товарищества могут входить:

- земельные участки с любым видом разрешенного использования;
- земли общего пользования (автомобильные проезды, пожарные водоемы, площадки и участки объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны);
- недвижимые объекты общего пользования (система водоснабжения, административные здания и контрольно-пропускные пункты, сооружения инженерных сетей, помещения для хранения имущества товарищества и работы персонала товарищества);
- движимое имущество общего пользования (инвентарь, инструменты, оборудование, транспортные средства, техника, оборудование детской площадки и т.п.).

Имущество общего пользования, приобретенное или созданное товариществом, является собственностью товарищества как юридического лица.

## 8 ВЕДЕНИЕ ХОЗЯЙСТВА В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ (НЕ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА)

8.1 Лицо, владеющее объектом недвижимости в пределах территориальной границы товарищества и не являющееся членом товарищества, имеет право вести хозяйство в индивидуальном порядке.

Ведущим хозяйство в индивидуальном порядке является лицо:

- добровольно вышедшее из членов товарищества;
- исключенное из членов товарищества по решению органов управления товариществом;
- получившее право владения объектом недвижимости в пределах территориальной границы товарищества по наследству;
- получившее право владения объектом недвижимости в пределах территориальной границы товарищества в результате сделки;
- не подавшее в товарищество заявление о вступлении в члены товарищества и являющееся собственником объекта недвижимости в пределах территориальной границы товарищества;
- непринятое в члены товарищества решением правления

и (или) решением общего собрания членов товарищества.

8.2 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории товарищества имеют равные права с членами товарищества.

8.3 Лица, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке на территории товарищества, не имеют право избирать и быть избранными в органы управления товарищества, при этом имеют право быть приглашенными и участвовать в общем собрании членов товарищества.

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

8.5 Председатель правления товарищества от имени товарищества заключает с лицами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке, подготовленный правлением договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования и услугами товарищества на условиях и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и общим собранием членов товарищества.

8.6 Ряд услуг товарищества может предоставляться только членам товарищества. Перечень таких услуг определяет правление товарищества отдельным Решением.

## 9 ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1 Член товарищества имеет право:

9.1.1 Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

9.1.2 Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

9.1.3 Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

9.1.4 Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба имуществу товарищества.

9.1.5 Получать от правления, председателя правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности товарищества, состоянии имущества товарищества и произведенных расходах.

9.1.6 Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

9.1.7 Сдавать принадлежащие ему недвижимое имущество внаем или аренду в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.1.8 Присутствовать на заседаниях правления товарищества.

9.1.9 Получать полную информацию о деятельности органов управления товарищества и его органа контроля.

9.1.10 Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его видом разрешенного использования.

9.1.11 Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого или нежилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своём земельном участке.

9.1.12 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, действующими на территории Российской Федерации, и настоящим Уставом.

9.2 Права члена товарищества у собственников возникают с момента вступления в члены товарищества по письменному заявлению.

9.3 Права членов товарищества и не являющихся членами товарищества.

9.3.1 Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

9.3.2 Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимого имущества имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.3.3 Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации юридического лица (товарищества);
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного (заочного) голосования;
- техническая документация на имущество товарищества и иные связанными с управлением имуществом товарищества документы;
- иные предусмотренные Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации документами, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

## 10 ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1 Член товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности недвижимое имущество в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;
- использовать объекты имущества товарищества только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества, председателя правления товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению товариществом и/или по внесению членских взносов;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого или нежилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своём земельном участке;

– принимать участие в расходах и обеспечивать уплату членских взносов, необходимых для покрытия затрат согласно приходно-расходным сметам, утвержденным общим собранием членов товарищества, вносить целевые взносы в размере, установленном решением общего собрания членов товарищества;

– предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба имуществу принадлежащему товариществу;

– не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия жизни и отдыха других членов товарищества, принимать меры к пресечению подобных действий, совершаемых другими лицами;

– соблюдать требования по обеспечению тишины и покоя граждан:

а) с 21:00 до 8:00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

б) с 22:00 до 10:00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

в) с 13:00 до 15:00 ежедневно;

г) исключение составляют работы по устранению аварий и спасательные работы в доме или на прилегающей территории.

При этом, под нарушением требований по обеспечению тишины и покоя граждан понимается:

а) использования звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, организации досуга, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;

б) применения пиротехнических средств, повлекшего нарушение тишины и покоя граждан;

в) проведения ремонтных работ, переустройства и/или перепланировки жилых помещений, повлекших нарушение тишины и покоя граждан;

г) проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекших нарушение тишины и покоя граждан.

– самостоятельно устранять или возмещать за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо имуществу товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения, а также ущерб нанесенный третьими лицами пребывающими в распоряжение члена товарищества для осуществления любой деятельности по договору или без договора (доставка грузов, разгрузочно-погрузочные работы, и т.п.) при установлении факта пребывания третьего лица на территории товарищества любыми доступными в рамках закона способами;

– исключить доступ через главную въездную группу на территорию товарищества грузового транспорта массой более 3.5 тонн (для ТС массой более

3.5 тонн использовать специальный проезд (пожарный) на территорию товарищества). Исключения составляют ТС специальных служб, а также ТС служб, обеспечивающих жизнедеятельность товарищества;

- нести ответственность за домашних животных, в том числе, за недопущение выгула или отпускания собак без намордников или без поводка за пределы своего личного земельного участка;

- убирать за домашними животными на выгуле на территории общего пользования продукты жизнедеятельности животных;

- не допускать образование скопления мусора на своем земельном участке, придомовой территории и местах общего пользования;

- осуществлять своевременную уборку своего строительного мусора с территории общего пользования и прилегающей к земельному участку придомовой территории;

- не допускать размещение в жилом строении и на земельных участках запрещенных предметов: боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие, наркотические вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды;

- при обнаружении аварий, иных неисправностей на территории общего пользования немедленно сообщить об этом в правление товарищества (телефон, электронная почта);

- соблюдать санитарно-гигиенические правила в отношении своего жилого дома: содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо; содержать в порядке и чистоте домовладение; содержать в порядке и чистоте придомовую территорию перед своим домом.

- производить слив бензина, масел и т.п. только в специально отведенных местах за пределами товарищества;

- бережно относиться к элементам благоустройства территории товарищества, в том числе зеленым насаждениям;

- соблюдать скоростной режим не более 20 км/час при движении ТС по территории товарищества. При движении ТС по территории товарищества не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных ТС. Не занимать проезжую часть личными ТС, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе, водными (моторными, гребными, самоходными) и наземными спортивными ТС. Осуществлять парковку личного ТС и малогабаритной сельскохозяйственной техники, иных самоходных машин только в отведенных для этого местах или на своем участке, а также на обочине у своего участка, если припаркованные ТС или иная техника не препятствует проезду другого ТС;

- содержать домашних животных в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять их без присмотра в общественных местах;

- возмещать вред, причиненный домашними животными, здоровью

граждан или ущерб, нанесенный имуществу товарищества;

– вывозить твердые коммунальные отходы в предусмотренные места сбора таких отходов.

#### 10.2 Члену товарищества запрещается:

– производить выброс неочищенных канализационных вод, небιологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию мест общего пользования (в том числе в сточные и дренажные канавы) или в границы недвижимого имущества членов товарищества;

– вывозить и сбрасывать снег на проезжую часть и на места общего пользования;

– вырубать деревья и кустарники в местах общего пользования;

– мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально;

– разводить костры, сжигать бытовые отхода, мусор и др. в местах общего пользования;

– находится в состоянии наркотического или сильного алкогольного опьянения на территории мест общего пользования;

– вести агитационную деятельность на территории товарищества, за исключением агитации по избранию в органы управления товарищества;

– проводить несанкционированные мероприятия, митинги, концерты на территории товарищества без предварительного согласия с правлением товарищества;

– использовать свой жилой дом и иные строения на своем земельном участке для ведения предпринимательской деятельности (организация мини-гостиниц, хостелов, домов временного проживания клиентов и т.п.);

– регулировать сигналы, тормоза и двигатель автомобиля на общей территории товарищества;

– использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории товарищества, за исключением случаев, разрешенных правилами дорожного движения;

– применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару или иному ущербу для товарищества и/или его членов;

– громко прослушивать радио, музыку и речевых сообщения посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы своего домовладения;

– содержать и разводить на своем земельном участке крупный рогатый скот, представителей отряда хищных, ядовитых животных, представителей отряда змей, пауков, а также разведения животных для получения шкур и мяса;

– спускать животное с поводка или снимать намордник в местах общего

пользования;

– выгуливать животных и появляться с ними в местах общего пользования в состоянии сильного алкогольного или наркотического опьянения и в сопровождении ребенка младше 14 лет без сопровождения взрослого;

– натравливать животных на граждан и/или иных животных;

– выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории товарищества;

– передавать управление своим транспортным средством лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

– осуществлять опережение и обгон транспортных средств на территории товарищества.

10.3 Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

## 11 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

11.1 Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

11.2 К компетенции общего собрания членов товарищества относится:

1) определение приоритетных направлений деятельности товарищества, принципов образования и использования имущества;

2) внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества;

3) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

4) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

5) определение порядка приема в состав членов товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

6) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

7) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение

текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

9) утверждение годового плана содержания и ремонта имущества товарищества;

10) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, финансово-экономического обоснования расходов;

11) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

12) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, Председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

14) принятие решений о приобретении движимого и недвижимого имущества, 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;

15) утверждение концепции и схемы развития товарищества;

16) принятие решений о создании товариществом других юридических лиц, об участии в других юридических лицах (дочерних обществах);

17) принятие решений о проведении ежегодных и внеочередных ревизий финансовой деятельности товарищества;

18) изменение или отмена решений общего собрания членов товарищества;

19) принятие решений об одобрении заключаемых товариществом сделок на сумму более 500 000 (пятьсот тысяч) рублей;

20) рассмотрение и утверждение положений о правлении и Председателе товарищества, иных внутренних положений товарищества;

21) рассмотрение и утверждение положения о проведении тендеров и закупок;

22) рассмотрение и утверждение штатного расписания сотрудников товарищества (при необходимости);

23) принятие и изменение, по представлению Председателя правления товарищества, внутреннего распорядка товарищества, в том числе и в отношении работников или подрядных организаций, в обязанности которых входят содержание и ремонт имущества товарищества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным, Гражданским кодексами Российской Федерации, настоящим Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

24) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе Председателя правления товарищества;

25) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

11.3 К компетенции общего собрания членов товарищества, помимо указанных в пункте 11.2 настоящего Устава, также может быть отнесено решение иных вопросов, связанных с уставной деятельностью товарищества.

11.4 Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

## 12 ВИДЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ПОРЯДОК ИХ ПРОВЕДЕНИЯ

12.1 Для проведения эффективного общего собрания членов товарищества установлено два вида проведения голосования:

- очно-заочное;
- электронное (с использованием государственной электронной системы голосования).

12.2 Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества:

12.2.1 Годовое общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества и проводится не реже одного раза в год, в промежутки времени: с апреля по июль месяц каждого года.

12.2.2 Проводимые помимо годового общего собрания членов товарищества иные общие собрания членов товарищества являются внеочередными и проводятся по тем же правилам, что и годовые.

12.2.3 Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, или любого члена товарищества. Организация внеочередного общего собрания членов товарищества производится лицом, инициировавшим внеочередное общее собрание членов товарищества по правилам, предусмотренным настоящим Уставом, расходы на его проведение, в случае созыва общего собрания членов товарищества правлением товарищества несет товарищество, в ином случае – лицо-инициатор созыва внеочередного собрания.

12.2.4 Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются Уставом товарищества, Жилищным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ.

12.2.4.1 Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества

или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества (часть 3 статья 45 Жилищного кодекса РФ).

12.2.4.2 Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания членов товарищества по пунктам 3), 8) подраздела 11.2, настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

12.2.4.3 Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов, от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищества, или их представителей.

12.2.5 Общее собрание членов товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с Уставом ведет Председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание членов товарищества ведет один из членов правления товарищества (пункт 5 статья 146 Жилищного кодекса РФ). Нарушение установленного в настоящем абзаце требования является основанием для признания такого собрания недействительным.

12.2.6 Общее собрание членов товарищества, перед проведением процедур голосования по вопросам повестки дня, установленным в сообщении о проведении собрания:

– избирает из участников общего собрания членов товарищества<sup>1</sup> счетную комиссию по определению количества голосов членов товарищества (их представителей) и секретаря собрания (счетная комиссия, избранная на предыдущем общем собрании членов товарищества на котором был кворум, а также избранный секретарь собрания легитимны, если вопрос об избрании членов счетной комиссии и секретаря на очередном или внеочередном собрании не поставлен на голосование);

– принимает решение об утверждении регламента проведения общего собрания членов товарищества.

<sup>1</sup> членом счетной комиссии может выступить третье лицо, не имеющее собственности в товариществе

12.2.7 Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными к исполнению всеми членами товарищества, равно как и не членами товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

12.2.8 Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

12.2.9 Решение общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения электронного голосования в системе «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства» (ГИС ЖКХ).

12.2.10 Стенограмму общего собрания членов товарищества в письменном виде ведет секретарь общего собрания членов товарищества, кроме того, он же обеспечивает ведение аудио- или видеозаписи общего собрания членов товарищества (в случае проведения очно-заочного общего собрания членов товарищества).

12.2.11 Решения, принятые общим собранием членов товарищества, доводятся до сведения членов товарищества путем размещения выписки из протокола общего собрания членов товарищества на официальном сайте товарищества, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней со дня принятия этих решений.

12.2.12 Решения, принятые общим собранием, проводимым в системе ГИС ЖКХ доводятся до сведения членов товарищества в автоматизированном режиме самой системой. Также ссылки на такие решения либо выписки решения публикуются на официальном сайте товарищества.

12.3 Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть вручено (опубликовано, размещено, направлено) следующими способами не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания членов товарищества (пункт 1 статьи 146 Жилищного кодекса РФ):

- на информационном щите, расположенном на территории товарищества;
- в общедоступных местах на территории товарищества;
- на платформе ГИС ЖКХ;
- лично каждому члену товарищества под расписку в листе регистрации вручения сообщения о проведении общего собрания членов товарищества лицом, по инициативе которого созывается общее собрание либо его помощником;
- посредством почтового отправления по адресу, имеющемуся в реестре членов товарищества;
- на официальном сайте товарищества;
- по электронной почте члена товарищества с официального адреса электронной почты товарищества ([no-reply@kphd.ru](mailto:no-reply@kphd.ru)).

По истечении десяти календарных дней после размещения информации любым из способов, описанных в данном пункте 12.3 настоящего Устава, член товарищества считается уведомленным о проведении общего собрания членов товарищества, независимо от того, получил он сообщение о проведении общего собрания или нет (в т.ч. при отсутствии члена товарищества по адресу, имеющемуся в реестре членов товарищества).

В сообщении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов товарищества, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания членов товарищества.

12.4 Мандатная комиссия по определению кворума общего собрания членов товарищества.

12.4.1 Персональный состав, а также Председатель мандатной комиссии по определению кворума общего собрания членов товарищества (далее по тексту Устава – мандатная комиссия), утверждается правлением товарищества. В составе мандатной комиссии не может быть менее двух человек.

12.4.2 В Мандатную комиссию не могут входить:

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

12.4.3 Мандатная комиссия выполняет следующие функции:

- проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в общем собрании членов товарищества в листе регистрации участников общего собрания членов товарищества;
- определяет кворум общего собрания членов товарищества.

12.4.4 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 членов товарищества;
- вместе с другими членами мандатной комиссии подписывает протокол о наличии кворума общего собрания членов товарищества;
- объявляет общему собранию членов товарищества о наличии или отсутствии кворума общего собрания на основании протокола мандатной комиссии.

12.5 Счетная комиссия по определению количества голосов членов товарищества (их представителей).

12.5.1 Счетная комиссия по определению количества голосов членов товарищества (их представителей), а также Председатель счетной комиссии, при проведении процедур голосования на общем собрании членов товарищества (далее по тексту Устава – счетная комиссия), избирается из членов товарищества решением общего собрания товарищества. Минимальное количество членов счетной комиссии – 1 человек.

12.5.2 Счетная комиссия является рабочим органом общего собрания членов товарищества, принимающим окончательные решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции. Само общее собрание членов товарищества, также как и лица, ведущие его, обязаны исполнять, принимать к сведению решения счетной комиссии.

12.5.3 В случае проведения общего собрания членов товарищества путем заочного голосования, членами счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим общим собранием членов товарищества, на котором был кворум.

12.5.4 В счетную комиссию не могут входить:

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

12.5.5 Счетная комиссия выполняет следующие функции:

- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование общим собранием членов 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 членов 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); сообщения о проведении общего собрания членов товарищества (при заочном голосовании); решения членов товарищества при проведении общего собрания членов товарищества (при заочном голосовании); стенограммы, аудио- и видеозаписи общих собраний.

12.5.6 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 членов товарищества;
- объявляет общему собранию об итогах голосования общего собрания членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

12.6 Право участия в общем собрании членов товарищества.

12.6.1 Член товарищества вправе участвовать в общем собрании членов товарищества лично, либо через представителя. Лица, не являющиеся членами товарищества, которые имеют в собственности недвижимое имущество,

в пределах территориальной границы товарищества, допускаются на собрание по решению общего собрания членов товарищества, после окончания регистрации членов товарищества, в качестве слушателей.

12.6.2 Для участия в общем собрании членов товарищества представитель члена товарищества должен иметь доверенность, оформленную в соответствии с частью 2 статьи 48 ЖК РФ, частью 3.4 статьи 181.5 ГК РФ. Оригинал доверенности должен быть передан в мандатную комиссию и зарегистрирован в журнале учета доверенностей мандатной комиссии.

12.6.3 Член товарищества, участвующий в общем собрании членов товарищества и имеющий право собственности на земельный(-ые) участок(-и) с объектом, или без объекта капитального (незавершенного) индивидуального жилищного строительства, при голосовании имеет количество голосов ровно пропорционально площади всех земельных участков.

## 12.7 Очно - заочное голосование.

12.7.1 Общее собрание членов товарищества в соответствии с пунктом 3 статьи 47 Жилищного кодекса РФ может быть проведено в форме очно-заочного голосования. Очная и заочная части собрания – это одна форма собрания, и очная, и заочная части которого проводятся в обязательном порядке, независимо от количества участников каждой из указанных частей. Кворум определяется по результатам подсчета голосов как очной, так и заочной части, результаты двух частей суммируются в единый протокол собрания без разделения. В соответствии с пунктом 4.1 статьи 48 Жилищного кодекса РФ, голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, как в очной, так и в заочной части. Очная часть собрания проводится путем совместного присутствия членов товарищества для заслушивания лиц ответственных за подготовку повестки дня, а также получения разъяснений по вопросам, поставленным в повестке дня на голосование и единоличного принятия решений в письменном виде (заполнение решения собственника) членов товарищества, принявших участие в очной части собрания по вопросам, поставленным на голосование. Открытого голосования, путем поднятия мандатов на очной части очно-заочного голосования, а также изменения формы проведения собрания не допускается, в том числе при наличии кворума на очной части собрания. Функции секретаря собрания осуществляет один из членов счетной комиссии, избранной на предыдущем общем собрании членов товарищества, где был кворум. Члены счетной комиссии, осуществляют контроль за ведением аудио- или видеозаписи общего собрания, а также за соблюдением процедуры голосования в письменной форме. В целях определения кворума при проведении общего собрания в форме очно - заочного голосования, принявшими участие в общем

собрании путем проведения очно - заочного голосования считаются члены товарищества, или их представители:

– в очной части очно-заочного голосования, считаются члены товарищества, зарегистрированные мандатной комиссией для участия в общем собрании членов товарищества, которым были выданы (бюллетени) бланки решений для голосования;

– в заочной части очно-заочного голосования считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества. Общее собрание членов товарищества (как очередного, так и внеочередного) в соответствии с пунктом 5 статьи 146 Жилищного кодекса РФ ведет Председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Решения членов товарищества (заполненные бланки решений) присутствующих на очной части собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования передаются Председателю или его заместителю. Решения членов товарищества (заполненные бланки решений) заочной части проводимого в форме очно-заочного голосования собрания, передаются (направляются) по указанному в бюллетени адресу. Общее собрание членов товарищества, которое проводится путем очно-заочного голосования, правомочно при тех же условиях, что и очное. Членам товарищества направляются по почте или передаются лично до проведения или в процессе проведения собрания бланки решения собственника (члена товарищества) по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые он заполняет собственноручно и ставит свою подпись.

12.7.2 В сообщении о проведении очно - заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- основания проведения общего собрания с указанием времени, а также места проведения, как очной, так и заочной части очно - заочного голосования;
- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (фамилия, имя, отчество, место жительства);
- форма проведения данного собрания: очно-заочное голосование;
- период времени, а также 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.

12.7.3 В решении члена товарищества в письменной форме при проведении очно-заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано:

- сведения о лице, участвующем в голосовании с указанием паспортных

данных и местом регистрации собственника;

– сведения о документе, подтверждающем право собственности на недвижимое имущество члена товарищества в границах товарищества (выписка из единого государственного реестра недвижимости, постановление, договор, решение суда или иной документ, подтверждающий возникновение права собственности);

– решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". 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. В сообщении о проведении собрания в форме очно - заочного голосования должно быть указано место, или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого члены товарищества могут направить свои решения.

12.7.4 Членами счетной комиссии являются лица, утвержденные предыдущим общим собранием, на котором был кворум. Протокол собрания ведет один из членов счетной комиссии.

12.7.5 Подведение итогов очно-заочного голосования проводится Председателем товарищества, а в случае его отсутствия - одним из членов правления, который исполняет обязанности Председателя товарищества в качестве его заместителя по решению правления товарищества (вне зависимости от того, кто был инициатором проведения заочного голосования).

При подведении итогов голосования может присутствовать любой член товарищества.

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. Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме.

Сообщения о проведении общего собрания, протоколы (или их копии) и решения (или их копии) членов товарищества хранятся в архиве товарищества. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов очно-заочного голосования, повестка дня и кворум.

Несоблюдение требований настоящей статьи Устава к проведению общего собрания членов товарищества путем проведения очно-заочного голосования, является основанием для признания такого собрания недействительным со стороны правления товарищества, а решения, принятые на таком собрании, не подлежащими применению (не имеющие правовых последствий) с момента их принятия и до судебного решения по этому вопросу.

## 12.8 Электронное голосование.

Электронное голосование проводится на платформе Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, система) – единая федеральная централизованная информационная система в сфере жилищно-коммунального хозяйства ([dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)).

ГИС ЖКХ создана Минкомсвязью России совместно с Минстроем России и ФГУП «Почта России» (Оператор ГИС ЖКХ) в соответствии с принятыми Федеральными законами от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

ГИС ЖКХ является единым полноценным информационным ресурсом в сфере ЖКХ.

Более подробную информацию о проведении общего собрания с использованием платформы ГИС ЖКХ можно получить на официальном сайте [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).

## 13 ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1 Правление товарищества является исполнительным органом товарищества.

13.2 Правление товарищества подотчетно общему собранию членов товарищества. Руководство деятельностью товарищества осуществляет правление товарищества.

Правление товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием членов товарищества, а также в соответствии с решениями, рассмотренными и утвержденными общим собранием членов товарищества.

13.3 Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

13.4 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года.

13.5 Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

13.6 Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления имуществом товарищества, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой

товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

13.7 Председатель правления товарищества не реже одного раза в квартал по графику созывает заседания правления товарищества.

Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 рабочих дней после проведения общего собрания членов товарищества.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться Председателем правления товарищества в то время и в том месте, которые будут определяться большинством членов правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по электронной почте не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.8 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 простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются Председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

13.9 В обязанности правления товарищества входит:

- обеспечение соблюдения товариществом законодательства Российской Федерации и требований настоящего Устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление имуществом товарищества или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания имущества товарищества и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт

имущества товарищества;

- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, если ведение отчетности не возложено по договору с организацией, предоставляющей бухгалтерские услуги;

- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

- подготовка экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей с представлением их на утверждение общему собранию членов товарищества;

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

- утверждение правил пользования инженерной инфраструктурой товарищества;

- на время отсутствия Председателя товарищества избрание из членов правления в качестве заместителя Председателя временно исполняющего функции Председателя товарищества;

- одобрение сделок;

- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

13.10 Досрочное прекращение полномочий члена правления 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 члена правления (выход из состава правления) возможно по личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам, или утратил право быть членом товарищества.

Правление вправе приостановить полномочия члена правления по его личному заявлению (устному или письменному), а также в иных случаях, когда член правления не может выполнять свои обязанности по объективным причинам или утратил право быть членом товарищества до утверждения прекращения полномочий члена правления решением общего собрания членов товарищества.

Правление обязано восстановить полномочия члена правления (в пределах срока, на который он был избран) по личному заявлению (устному или письменному) после приостановления его полномочий.

13.11 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.

В случае возникновения у члена правления товарищества личной заинтересованности, которая приводит, или может привести к конфликту интересов, правление вправе лишить такого члена правления права голоса до момента устранения конфликта интересов, а также поставить вопрос перед Общим собранием товарищества о досрочном прекращении полномочий члена правления.

К конфликту интересов, в том числе, относится наличие судебных дел (исковых заявлений) между членом правления, членами его семьи и товариществом, или одним из членов товарищества, ведение коммерческой деятельности членом правления в пределах территориальной границы товарищества.

Правление вправе поставить вопрос перед общим собранием членов товарищества о досрочном прекращении полномочий члена правления, в случае его отсутствия на заседаниях правления более шести месяцев подряд, или в связи с неэтичным поведением такого члена правления по отношению к другим членам правления, или к членам товарищества.

13.12 Каждый член правления обязан ежегодно отчитываться перед членами товарищества о проделанной работе и ее результатах. Отчет о проделанной работе и ее результатах может быть представлен совместно членами правления или Председателем.

13.13 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 общее собрание членов товарищества для выбора нового состава правления.

13.14 В течение 15 (пятнадцати) 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.

13.15 Председатель товарищества является Председателем правления товарищества.

13.16 Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.17 Председатель правления товарищества избирается общим собранием членов товарищества из состава членов правления товарищества сроком на два года.

Председатель правления товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим Уставом, утвержденным общим собранием членов товарищества, и законодательством Российской Федерации.

13.18 Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества, в том числе и в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт имущества товарищества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

13.19 Председатель правления организует ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

13.20 Председатель правления контролирует своевременность и полноту внесения членами товарищества и лицами не являющимися членами товарищества установленных взносов и обязательных платежей.

13.21 Председатель правления 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 членов товарищества.

13.22 Председатель правления несет персональную ответственность за ведение учета членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский и налоговый учет, а также иную установленную законодательством отчетность.

Председатель правления подписывает договоры для осуществления хозяйственной деятельности товарищества, в т.ч. на обслуживание, эксплуатацию и ремонт имущества товарищества, контролирует их исполнение.

13.23 При заключении договора с управляющей организацией, правление товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

**ВНИМАНИЕ!**

Передача функций правления, а также решение о заключении договора с управляющей организацией принимает общее собрание членов товарищества

13.24 Председатель правления вправе выдвигать предложения, способствующие развитию товарищества, и представлять такие предложения общему собранию членов товарищества для принятия решения о реализации.

#### 14 РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

14.1 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) действует на основании настоящего Устава, утвержденного общим собранием членов товарищества.

14.2 Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

14.3 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.

– проводит не реже чем один раз в квартал ревизии финансовой деятельности товарищества;

– представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

– представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

– отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

#### 15 РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1 Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

15.2 Ликвидация товарищества осуществляется на основании

и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

15.3 При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально площади земельного участка члена товарищества.

## 16 ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

16.1 Изменения и дополнения в Устав, утвержденные общим собранием членов товарищества, подлежат государственной регистрации.

16.2 Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

16.3 Изменения и дополнения в Устав товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

- Приложения:
1. Границы товарищества;
  2. Форма согласия на обработку персональных данных;
  3. Форма заявления о вступлении в члены товарищества.