

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1165007050405 в новой редакции  
представлен при внесении в ЕГРЮЛ  
записи от 01.11.2021 за ГРН 2215002396904



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эл

Сертификат: 29A1AB0075AC5E9547CB73D82961686B  
Владелец: Лягина Марина Леонидовна  
Межрайонная ИФНС России № 23 по Московской области  
Действителен: с 16.11.2020 по 16.11.2021

1

**УТВЕРЖДЕН**  
Протоколом Общего собрания членов  
Товарищества собственников недвижимости  
«Заповедное озеро» от 21.08.2021 г.

## УСТАВ

# ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО»

Московская область,  
г. Дмитров, с. Озеречное  
2021 г.

## Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные положения о Товариществе

1. Товарищество собственников недвижимости «Заповедное Озеро» (далее - "Товарищество") является добровольным объединением собственников недвижимого имущества в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро (далее - "Собственники недвижимости")», созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом (вещами), в силу закона находящегося в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами Российской Федерации и настоящим Уставом.

2. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющей полученную прибыль между его членами. Товарищество вправе осуществлять приносящую доход предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создается без ограничения срока деятельности. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать, содержащую полное наименование Товарищества на русском языке, угловой штамп, бланки со своим наименованием и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников недвижимости в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях и учреждениях.

5. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

6. Учредительным документом Товарищества является настоящий Устав. Требования Устава Товарищества обязательны для исполнения всеми органами Товарищества и его членами. В случае противоречия положений настоящего Устава законодательству Российской Федерации соответствующие положения настоящего Устава являются недействительными и применению не подлежат.

### Статья 2. Наименование и место нахождения Товарищества

1. Полное официальное наименование Товарищества: ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО»

2. Сокращенное официальное наименование Товарищества: ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО».

3. Место нахождения Товарищества: 141895, Московская область. Дмитровский район, сельское поселение Габовское, село Озерецкое, квартал индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», ул. Центральный проезд, д. 3, корп. 1.

### Статья 3. Цель и предмет (виды) деятельности Товарищества

1. Целью создания Товарищества является объединение собственников недвижимости, совместное управление имуществом, находящимся в общей собственности и/или общем пользовании в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», обеспечение владения, использования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление лицам, пользующимся помещениями в



квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» услуг по содержанию и ремонту помещений, снабжению коммунальными ресурсами, а также осуществление иной деятельности, направленной на создание благоприятной, безопасной и экологичной среды, обеспечение культурного, социального и экономического развития квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро».

2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) создание, реконструкция, содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт инженерных сетей, коммуникаций, объектов инфраструктуры, находящихся в общей собственности и/или в общем пользовании, а также в собственности физических и/или юридических лиц в территориальных границах Товарищества;

2) предоставление услуг по содержанию и ремонту помещений, предоставление коммунальных услуг лицам, проживающим в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

3) финансирование совместного создания, реконструкции, использования, содержания, эксплуатации, развития имущества, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;

4) оформление прав Собственников недвижимости на принадлежащие им объекты;

5) охрана территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и имущества Товарищества, его членов и других Собственников недвижимости, обеспечение правопорядка;

6) содержание и благоустройство территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

7) текущий и капитальный ремонт имущества Собственников недвижимости, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании, а также собственности отдельных лиц в территориальных границах Товарищества;

8) строительство и реконструкция объектов недвижимости;

9) представление и защита интересов Собственников недвижимости в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества

10) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий, затрудняющих или препятствующих реализации прав владения, пользования и распоряжения имуществом Собственников недвижимости, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании;

11) консультирование Собственников недвижимости по вопросам деятельности Товарищества;

12) передача в аренду и иное использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, части территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

13) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости в территориальных границах Товарищества;

14) обеспечение выполнения всеми Собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту имущества, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

15) обеспечение соблюдения прав и законных интересов Собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом и (или) имуществом, находящемся в общем пользовании;

16) установление Правил использования физическими и юридическими лицами мест общего пользования на территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», регулирующих условия содержания и сохранности мест общего пользования и окружающей жилую застройку среды обитания.

17) установление Правил проживания и обеспечения пропускного режима, а также Регламента проведения строительных и ремонтно-отделочных работ, обеспечивающих соблюдение прав и законных интересов граждан, проживающих в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро».

3. Товарищество сотрудничает с органами государственной власти, с органами местного самоуправления, иностранными, международными, некоммерческими и коммерческими организациями, а также частными лицами, чья деятельность прямо или косвенно связана с выполнением целей, для достижения которых оно создано.

4. Лицензируемые виды деятельности и виды деятельности, требующие специальных разрешений, осуществляются Товариществом на основании лицензий и разрешений, выдаваемых в установленном законом порядке.



#### **Статья 4. Хозяйственная деятельность Товарищества**

1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную и иную приносящую доход деятельность, соответствующую целям и предмету (видам) деятельности Товарищества.

#### **Статья 5. Территориальные границы деятельности Товарищества**

1. Территориальной границей Товарищества является граница квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», в пределах которой расположены:

1) отдельно стоящие коттеджи, принадлежащие Собственнику (Собственникам) недвижимости, с инженерными коммуникациями, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием, находящимся внутри данного коттеджа и обслуживающим его;

2) блокированные коттеджи, часть которых принадлежит Собственнику (Собственникам) недвижимости с инженерными коммуникациями, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием, находящимся внутри данной части и обслуживающим соответствующую часть данного коттеджа;

3) многоквартирные дома с помещениями, не являющимися частями квартир и предназначенными для обслуживания более одной квартиры или помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одной квартиры или помещения в данном доме, оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры или помещения (общее долевое имущество собственников помещений многоквартирного дома);

4) расположенные вне объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1-3 настоящей части статьи, объекты недвижимости, в которых имеются инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для обслуживания квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» в целом;

5) дороги, а также не являющиеся дорогами земельные участки и/или их части, используемые для прохода и проезда, земельные участки и иные объекты недвижимости и благоустройства, предназначенные для обслуживания квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» в целом.

#### **Статья 6. Права Товарищества**

1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры управления общим имуществом и имуществом, находящимся в общем пользовании, обеспечивающие его содержание и ремонт, договоры с подрядными организациями, в том числе для выполнения работ по благоустройству и озеленению территории, вывозу мусора, уборке проездов, тротуаров, газонов, других работ по содержанию мест общего пользования;

2) заключать договоры коммунального снабжения с ресурсоснабжающими и подрядными организациями для обеспечения коммунальными услугами граждан, проживающих в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

3) заключать договоры со специализированными организациями и частными лицами по обеспечению правопорядка и охране территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и имущества Товарищества и его членов;

4) определять смету доходов и расходов на год, в том числе, расходов на новое строительство, содержание и ремонт имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные целевые взносы, отчисления на развитие и содержание Товарищества и в специальные фонды, а также расходы на другие цели, предусмотренные Уставом Товарищества;

5) устанавливать на основании сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого Собственника недвижимости квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», в соответствии с его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество;



6) выполнять работы и оказывать услуги Собственникам недвижимости на договорной основе;  
7) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

8) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

9) заниматься хозяйственной и иной приносящей доход деятельностью и соответствии с действующим законодательством, быть учредителем (участвовать) в хозяйственных обществах для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом;

10) осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие закону и настоящему Уставу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников недвижимости, Товарищество также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке создавать новое, надстраивать, перестраивать, реконструировать общее имущество;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую собственность Собственников недвижимости земельные участки;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников недвижимости застройку выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и предмету деятельности Товарищества;

6) страховать имущество и объекты общей собственности и (или) пользования, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

## **Статья 7. Обязанности Товарищества**

1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление и использование имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании в порядке, установленном действующим законодательством;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное, техническое, экологическое и противопожарное состояние общего имущества и (или) имущества, находящегося в общем пользовании;

5) осуществлять контроль и обеспечивать выполнение всеми Собственниками недвижимости обязательств по содержанию и ремонту имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании, в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество;

6) осуществлять контроль за своевременной оплатой предоставляемых коммунальных услуг и услуг по управлению и содержанию имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании;

7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения имуществом, находящемся в общей собственности и (или) общем пользовании;

8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения Собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

9) представлять и защищать законные интересы Собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

10) вести реестр членов Товарищества;

11) защищать и обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества.

## **Глава II. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

### **Статья 8. Учредители и члены Товарищества**

1. Членами Товарищества могут являться юридические и (или) физические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые объекты недвижимости, расположенные в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро».



2. Учредителями Товарищества являются Собственники недвижимости, обладающие в совокупности более пятидесяти процентами от общего числа голосов собственников недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», на общем собрании которых было принято решение о создании Товарищества, утвержден Устав Товарищества и сформированы органы управления и контроля Товарищества. С момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица его учредители считаются членами Товарищества.

3. Все члены Товарищества — физические и юридические лица — имеют равные права и несут равные обязанности.

### **Статья 9. Порядок приема и прекращение членства в Товариществе**

1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимого имущества в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» на основании заявления о вступлении.

2. Для вступления в члены Товарищества Собственник недвижимости подает соответствующее заявление на имя Председателя Правления Товарищества с приложением документов, необходимых для ведения Реестра членов Товарищества.

3. Член Товарищества вправе в любой момент выйти из Товарищества путем подачи соответствующего письменного заявления на имя Председателя Товарищества.

4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности на объект недвижимости члена Товарищества, о чем вносится информация в Реестр членов Товарищества.

5. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества, либо отчуждения имущества в пользу третьих лиц, их правопреемники, приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество (фактического вступления во владение имуществом на основании акта приема-передачи имущества по договору) и подачи заявления о вступлении в Товарищество.

6. В случае смерти гражданина – члена Товарищества его наследники входят в состав членов Товарищества с момента предъявления выданного нотариусом Свидетельства о праве на наследство на указанное имущество и подачи заявления о вступлении в Товарищество.

### **Статья 10. Реестр членов Товарищества**

1. Реестр членов Товарищества представляет собой список членов Товарищества - физических и юридических лиц— на бумажном и электронном носителях, на основании которого созываются Общие собрания членов Товарищества и производится подсчет кворума и голосов при принятии решений, а также определяются размеры платежей и взносов членов Товарищества.

2. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и соответствующие подтверждающие документы. В состав Реестра членов Товарищества также включаются документы, на основании которых произведено включение или исключение из членов Товарищества. Ведение Реестра членов Товарищества должно осуществляться непрерывно. Динамика изменений членства в Товариществе, а также размеры долей в праве общей собственности на общее имущество, должны отражаться и сохраняться в Реестре.

3. Форма и порядок ведения Реестра членов Товарищества утверждается Правлением Товарищества. Ведение Реестра осуществляет Председатель Правления Товарищества или иное лицо, назначенное Правлением Товарищества в случае невозможности выполнения Председателем Правления Товарищества соответствующих функций.

4. Члены Товарищества обязаны предоставить Товариществу достоверные сведения, предусмотренные подпунктом 1.11 статьи 12 настоящего Устава, для внесения в Реестр членов Товарищества, и своевременно информировать об их изменении. Член Товарищества самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным предоставлением соответствующей информации.



## Статья 11. Права членов Товарищества и Собственников недвижимости

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

2. Член Товарищества имеет право:

2.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

2.2. Заключать в отношении принадлежащего ему помещения договоры найма, договоры безвозмездного пользования, договоры аренды или иным законным способом предоставлять во владение или пользование находящееся в его собственности помещение другим лицам.

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

2.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

2.5. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

2.6. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

2.7. Производить через расчетный или специальный счет Товарищества оплату коммунальных услуг.

2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право:

3.1. Получать по письменному запросу от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом, в течение 5 (пяти) рабочих дней;

3.2. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

3.3. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и/или выполняемых работ.

3.4. По обоснованному письменному запросу знакомиться со следующими документами:

– Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

– бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, смета доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

– заключения ревизионной комиссии Товарищества;

– документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

– протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

– техническая документация на квартал индивидуальной жилой застройки «Заповедное озеро» и иные, связанные с управлением данным кварталом документы;

– иные предусмотренными Гражданским, Жилищным кодексами Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

3.5. При условии получения согласия субъектов персональных данных по обоснованному письменному запросу знакомиться со следующими документами:

• реестр членов Товарищества;

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



## **Статья 12. Обязанности и ответственность членов товарищества и собственников недвижимости**

1. Член Товарищества обязан:

1.1. Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет.

1.2. Использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

1.3. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.

1.4. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества.

1.5. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом.

1.6. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное озеро» и прилегающей территории.

1.7. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.

1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

1.9. Обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью Члена Товарищества.

1.11. Предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

1.12. Соблюдать локальные акты, принятые Товариществом в соответствии с настоящим Уставом.

2. Положения пункта 1 статьи 12 Устава распространяются на собственников недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное озеро», не являющихся членами Товарищества.

## **Глава III. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

### **Статья 13. Органы управления и контроля в Товариществе:**

1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества;
- Председатель Правления Товарищества.

2. Органом контроля Товарищества является Ревизор (Ревизионная комиссия) Товарищества.

### **Статья 14. Общее собрание членов Товарищества**

1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества, созывается и проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

2. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Каждый член Товарищества или его представитель при голосовании обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество членов Товарищества.



3. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) утверждение концепции развития Товарищества, определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
- 2) внесение изменений в Устав Товарищества, утверждение Устава в новой редакции;
- 3) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 4) определение количественного состава Правления Товарищества, избрание и прекращение полномочий членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Ревизора членов Ревизионной комиссии);
- 5) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества, платежей для Собственников недвижимости, а также их индексация;
- 6) утверждение порядка образования резервного фонда и иных специальных фондов имущества, в том числе резервного фонда (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества), и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества и (или) имущества, находящегося в общем пользовании, отчета о выполнении такого плана;
- 10) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 11) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 12) утверждение заключения Ревизора (Ревизионной комиссии) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и созданных Товариществом юридических лиц;
- 13) утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета об исполнении такого плана, а также утверждение бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 14) принятие решений о проведении внеочередных ревизий финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, созданных Товариществом юридических лиц (дочерних обществ), назначении аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества;
- 15) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Исполнительного директора Товарищества и Ревизора (Ревизионной комиссии) Товарищества;
- 16) принятие и изменение, по представлению Председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 17) определение размера вознаграждения Председателя Правления Товарищества;
- 18) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 19) принятие решения о заключении договора на управление общим имуществом с управляющей организацией;
- 20) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте и общего имущества и (или) имущества, находящегося в общем пользовании, возведении либо реконструкции инженерно-технических сетей и сетей инфраструктуры общего имущества;
- 22) принятие решений о приобретении или отчуждении, сдаче другим лицам в аренду либо предоставлении иных прав владения и (или) пользования общим имуществом, включая земельные участки, дороги, инженерные коммуникации, электрические сети, водопроводы, находящиеся в общей собственности и (или) общем пользовании, а также о передаче не членам Товарищества электрической мощности от трансформаторных станций Товарищества;
- 23) принятие решений о совершении Товариществом любых сделок на сумму свыше 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей;



- 24) утверждение внутренних документов и регламентов Товарищества;
- 25) определение количественного состава и избрание членов Счетной комиссии Товарищества;
- 26) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

5. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в подпунктах 2, 3, 7, 8, 19 пункта 2 настоящей статьи, принимаются квалифицированным большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей. При наличии в повестке дня нескольких вопросов, по каждому из них принимается самостоятельное решение.

Голосование на Общем собрании членов Товарищества по избранию членов Правления Товарищества и/или Председателя Правления Товарищества, Ревизора (членов ревизионной комиссии Товарищества), членов Счетной комиссии Товарищества производится по каждой кандидатуре отдельно. Избранными считаются кандидаты, за которых подано простое большинство голосов. Член Товарищества вправе отдать свои голоса за число кандидатур, не превышающее численный состав соответствующего органа Товарищества, в противном случае его голосование по данному вопросу признается недействительным.

6. По решению Общего собрания членов Товарищества при проведении Общего Собрания членов Товарищества в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, могут использоваться система и иные информационные системы с учетом их функций.

7. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) очно-заочного голосования (очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а посредством передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания);

3) заочного голосования (опросным путем или с использованием информационной системы).

8. Путем проведения заочного голосования Общим собранием членов Товарищества не могут приниматься решения по вопросам, указанным в подпунктах 2, 3, 7, 8, 19 пункта 2 настоящей статьи.

## **Статья 15. Порядок проведения Общего собрания членов Товарищества**

1. Общее собрание членов Товарищества проводится не реже одного раза в год.

2. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества и должно быть проведено в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

3. Проводимые помимо годового общие собрания членов Товарищества являются внеочередными и проводятся по инициативе:

- членов Товарищества, обладающих в совокупности более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества;
- Правления Товарищества;
- Председателя Правления Товарищества;
- Исполнительного директора Товарищества;
- Ревизора (Ревизионной комиссии) Товарищества;
- управляющей организацией, с которой Товариществом заключен договор на управление общим имуществом.

4. Лицо, указанное в пункте 3 настоящей статьи, может самостоятельно созвать и провести Общее собрание членов Товарищества либо обратиться в Правление Товарищества для организации его проведения с соответствующим заявлением, в котором должна быть указана повестка дня Общего собрания членов Товарищества, предлагаемые для голосования формулировки вопросов и иная обязательная информация для проведения Общего собрания членов Товарищества. Правление Товарищества обязано в срок не более 5 календарных дней рассмотреть на своем заседании заявление о проведении Общего собрания членов Товарищества и при наличии у заявителя права на созыв собрания, а также соответствия предлагаемой повестки дня вопросов на голосование компетенции Общего собрания членов Товарищества принять решение о его созыве и провести Общее собрание в



соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо посредством почтового отправления (заказным письмом), либо путем направления сообщения на электронный адрес (e-mail), внесенный в Реестр членов Товарищества, либо опубликовано в мессенджере Телеграмм в группе Товарищества, а также должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории Товарищества и информационном сайте Товарищества. Данные способы равнозначны по своей юридической силе и каждое из таких уведомлений является надлежащим.

6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание (если собрание созывается Правлением Товарищества по заявлению лица, имеющего права на его созыв, то также указываются сведения об этом лице);
- повестка дня общего собрания;
- форма проведения общего собрания (очное, заочное, очно-заочное голосование);
- место и время проведения собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- дата направления членам Товарищества бюллетеня для голосования (при проведении очно-заочного и заочного голосования).

7. Уведомление о созыве Общего собрания членов Товарищества, направляемое самостоятельно членом Товарищества, Исполнительным директором Товарищества, Ревизором (Ревизионной комиссией) Товарищества или управляющей организацией с которой Товариществом заключен договор на управление общим имуществом, должно быть разослано всем членам Товарищества не позднее чем за десять дней до даты проведения собрания.

8. В случае созыва Общего собрания членов Товарищества Правлением Товарищества (в том числе в случае его проведения по заявлению иного лица), а также в случае, если повесткой дня созываемого Общего собрания предусматривается избрание членов Правления Товарищества и/или Председателя Правления Товарищества, Ревизора (членов ревизионной комиссии Товарищества), членов Счетной комиссии Товарищества, уведомление о созыве Общего собрания членов Товарищества рассылается всем членам Товарищества не позднее чем за двадцать дней до даты проведения собрания. Члены Товарищества не позднее, чем за пятнадцать дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества вправе внести в Правление Товарищества дополнительные вопросы для включения в повестку дня Общего собрания членов Товарищества, в том числе предложить кандидатуры для избрания в органы управления и контроля Товарищества. Правление Товарищества обязано рассмотреть предлагаемые на голосование дополнительные вопросы и при соответствии их компетенции Общего собрания членов Товарищества включить в повестку дня созываемого Общего Собрания членов Товарищества. Уведомление о собрании с дополнительными вопросами повестки дня должно быть разослано всем членам Товарищества не позднее чем за десять дней до даты проведения собрания.

9. Общим собранием Товарищества из числа своих членов сроком на один год избирается Счетная комиссия в количестве не менее трех и не более пяти человек. Счетная комиссия осуществляет следующие полномочия:

- определяет кворум общего собрания и подсчитывает голоса при голосовании;
- определяет действительность бюллетеней для голосования;
- составляет протокол об итогах голосования.

Члены Счетной комиссии избираются собранием простым большинством голосов. При наличии большего числа кандидатов избранными считаются лица, за которых подано большее количество голосов членов Товарищества.

10. Регистрация участников очного и очно-заочного Общего собрания членов Товарищества открывается за 40 минут до начала проведения собрания и осуществляется Счетной комиссией. Для регистрации и получения бюллетеня для голосования члены Товарищества или их представители предъявляют паспорт или иной приравненный к нему согласно закону документ, удостоверяющий личность, а представители дополнительно предъявляют доверенность, оформленную в соответствии с требованиями ЖК РФ. При регистрации участника Общего Собрания членов Товарищества он



записывается о получении бюллетеня в регистрационном листе, изготовленном на основании Реестра членов Товарищества.

11. По окончании процедуры регистрации Счетная комиссия на основании данных регистрационного листа подсчитывает кворум с учетом пункта 5 статьи 14 настоящего Устава и сообщает его результат Общему собранию членов Товарищества. При подтверждении наличия кворума Общее собрание членов Товарищества открывается и начинает свою работу.

12. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. До голосования каждый вопрос повестки дня по отдельности выносится на обсуждение, в ходе которого каждый желающий участник собрания должен иметь возможность высказать по нему свое мнение. Участники собрания должны выступать строго по предмету обсуждаемого вопроса и соблюдать установленный председательствующим на собрании регламент времени выступления. Члены Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня. Ведение протокола Общего собрания, в том числе краткую запись выступлений членов Товарищества при обсуждении вопросов повестки дня, осуществляется Секретарем общего Собрания, назначаемым председательствующим на собрании из числа членов Товарищества.

13. По завершении обсуждения и голосования участники собрания передают заполненные и удостоверенные своими подписями бюллетени Счетной комиссии, которая подводит итоги голосования по каждому вопросу и в этот же день оформляет соответствующий протокол с указанием кворума собрания, подписываемый всеми членами Счетной комиссии. Протокол Счетной комиссии с итогами голосования также может быть оформлен в виде расчетного листа, составленного на основании Реестра членов Товарищества. К протоколу Счетной комиссии подшиваются все сданные бюллетени для голосования, в том признанные недействительными и место сшивки опечатываются подписями членов Счетной комиссии, таким образом чтобы исключить подмену бюллетеней голосования. Оформленный протокол Счетной комиссии передается председательствующему на собрании для составления протокола Общего собрания членов Товарищества.

14. Протокол по результатам Общего собрания членов Товарищества составляется в письменной форме и подписывается председательствующим на нем лицом и Секретарем Общего собрания членов Товарищества. В протоколе Общего собрания членов Товарищества, в обязательном порядке указываются следующие сведения:

- дата, время и место проведения Общего собрания членов Товарищества;
- сведения о лицах, принявших участие в Общем собрании членов Товарищества;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, голосовавших против принятия решения Общего собрания членов Товарищества и потребовавших внести запись об этом в протокол.

15. В протоколе Общего собрания членов Товарищества по результатам заочного голосования должны быть указаны:

- дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов Товарищества;
- сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов.

16. Хранение протоколов Общих собраний членов Товарищества вместе с протоколами Счетной комиссии и бюллетенями для голосования осуществляет Председатель Правления Товарищества.

## Статья 16. Правление Товарищества

1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества, осуществляющим общее руководство деятельностью Товарищества в перерывах между Общими собраниями членов Товарищества. Члены Правления, за исключением Председателя Правления Товарищества осуществляют свои полномочия на безвозмездной основе.

2. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа своих членов сроком на два года в общем количестве не менее девяти и не более пятнадцати членов, включая



Председателя Правления Товарищества, с голосованием по каждому кандидату в отдельности. По решению Общего собрания членов Товарищества членом Правления Товарищества также может быть избран супруг члена Товарищества, если принадлежащее им недвижимое имущество в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» в соответствии с законодательство Российской Федерации считается совместно нажитым, даже если оно не записано на супруга члена Товарищества.

3. Членом Правления Товарищества не может быть лицо, которое на дату подписания своего письменного согласия о выдвижении в члены Правления либо на дату направления своей кандидатуры в порядке самовыдвижения имеет просроченную более чем на 6 месяцев задолженность перед Товариществом по платежам и взносам; лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом; лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также Ревизор (член Ревизионной комиссии) Товарищества. Член Правления Товарищества также не может свою 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.

4. Выдвижение кандидатов в члены Правления Товарищества осуществляется членами Товарищества при наличии письменного согласия кандидата на избрание его в состав Правления Товарищества либо в порядке самовыдвижения. Окончательный список кандидатов в члены Правления Товарищества на голосование формируется не позднее 11 дней до даты проведения Общего собрания. Сведения о кандидатурах в члены Правления доводятся до членов Товарищества в порядке, установленном пунктами 5 и 7 статьи 15 Устава Товарищества. При поведении Собрания в очной форме до проведения голосования каждый кандидат в члены Правления Товарищества кратко излагает Общему собранию членов Товарищества свои мотивы избрания в Правление Товарищества, план личного участия в развитии Товарищества, сведения о профессиональном и житейском опыте, наличии свободного времени, которое он может посвятить работе в Правлении Товарищества, а также иную заслуживающую внимание информацию. По окончании выступления каждого кандидата в Правление Товарищества присутствующие с соблюдением регламента собрания могут задать вопросы, а также высказать мнение об избрании кандидата в состав Правления Товарищества.

5. Член Правления Товарищества прекращает свои полномочия на основании личного заявления, поданного на имя Председателя Правления Товарищества, по решению Общего Собрания членов Товарищества, в случае прекращения членства в Товариществе, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Член Правления Товарищества обязан самостоятельно сложить свои полномочия по причинам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, а также при наличии непогашенной задолженности по платежам и взносам перед Товариществом более чем за 6 (шесть) месяцев.

6. Годовой отчет Правления Товарищества, утверждаемые Общим собранием членов Товарищества должен содержать сведения о проделанной работе и ее результатах по каждому члену Правления. Отсутствие таких сведений в Годовом отчете Правления исключает право участия лица в выборах нового состава Правления Товарищества.

7. В случае, если количество членов Правления Товарищества, в силу перечисленных в настоящем Уставе обстоятельств, станет меньше минимального числа членов Правления Товарищества, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, остальные члены Правления Товарищества обязаны созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества для выборов нового состава Правления Товарищества.

8. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность путем проведения регулярных совместных заседаний, на которых принимает решения. Первое заседание нового состава Правления Товарищества должно состояться не позднее чем через 10 (десять) дней после своего избрания, на котором утверждается удобный всем членам Правления Товарищества день, время и место ежемесячных заседаний, а также определяется общий порядок работы Правления Товарищества. В случае необходимости проведения срочного заседания Правления Товарищества уведомления о них должны быть направлены каждому члену Правления Товарищества по почте, вручены лично или доставлены иным способом, объективно подтверждающим получение уведомления (в том числе с использованием мессенджеров), не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления Товарищества.

9. Работу Правления Товарищества организует и обеспечивает Председатель Правления Товарищества, в том числе на него возлагается обязанность формулировать повестку каждого очередного заседания, готовить проекты соответствующих решений Правления Товарищества и созывать заседания



Правления Товарищества. Решения, принятые Правлением Товарищества, должны быть оформлены в день заседания в виде протокола, подписываемого Председателем Правления Товарищества и секретарем заседания Правления Товарищества.

10. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Каждый член Правления Товарищества обладает одним голосом. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления Товарищества, присутствующих на заседании. При равенстве голосов членов Правления голос Председателя Правления является решающим.

11. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания Собственников недвижимости и исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

12. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства Российской Федерации, требований настоящего Устава и решений Общего собрания членов Товарищества;

2) обеспечение контроля за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) проверка и предварительное утверждение подготовленных Председателем Правления Товарищества смет доходов и расходов Товарищества, плана содержания и ремонта общего имущества за текущий год, отчетов о финансовой деятельности Товарищества и выполнении плана содержания и ремонта имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании за предшествующий год для представления Общему собранию членов Товарищества на утверждение;

4) проверка и предварительное утверждение подготовленного Председателем Правления Товарищества экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей для представления Общему собранию членов Товарищества на утверждение;

5) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества, в том числе утверждение его повестки дня, представление кандидатов в органы управления и контроля Товарищества, выдвинутых членами Товарищества;

6) подготовка проектов решений для утверждения Общим собранием членов Товарищества, а также предварительная проверка и подготовка заключений по решениям, предлагаемым Общему собранию членов Товарищества на утверждение;

7) утверждение Правил использования гражданами и юридическими лицами мест общего пользования на территории квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», обеспечивающих условия содержания и сохранности мест общего пользования и окружающей жилую застройку среды обитания;

8) утверждение Правил проживания и обеспечения пропускного режима, а также Регламента проведения строительных и ремонтно-отделочных работ, обеспечивающих соблюдение прав и законных интересов граждан, проживающих в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

9) установление стоимости проезда грузовой и другой тяжеловесной и строительной техники по дорогам в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

10) управление общим имуществом членов Товарищества и Собственников недвижимости, а также принятие решений о заключении договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт имущества, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании;

11) определение конкурсных условий и проведение тендеров по выбору подрядчиков для выполнения строительного-монтажных и иных работ;

12) контроль за выполнением хозяйственных вопросов, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и прилегающей территории, а также за качеством предоставляемых услуг (работ) должностными лицами Товарищества;

13) обеспечение ведения Реестра членов, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Товарищества;

14) утверждение системы налогообложения Товарищества;

15) принятие решения о возмещении за счет средств Товарищества расходов, понесенных членами Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

16) выполнение иных обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также вытекающих из настоящего Устава.



13. Правление Товарищества делегирует для непосредственного исполнения Председателю Правления следующие обязанности:

13.1. Наем работников для обслуживания общего имущества квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и прилегающей территории и увольнение их.

13.2. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского и налогового учетов и отчетности.

14. Правление Товарищества из своего состава избирает секретаря Правления. Секретарь Правления Товарищества осуществляет ведение заседаний Правления Товарищества и несет ответственность за полноту и достоверность содержащихся в протоколе сведений.

15. Правление Товарищества из своего состава по представлению Председателя Правления избирает заместителя (заместителей) Председателя Правления, который (которые) в период отсутствия Председателя или невозможности исполнять им свои функции обеспечивает(ют) выполнение решений Правления на основании доверенности, выданной председателем Правления.

## Статья 17. Председатель Правления Товарищества

1. Председатель Правления Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества, обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества и Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

1.2. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа избранных членов Правления сроком на 2 (два) года и в своей деятельности подотчетен Общему собранию членов Товарищества. По истечении срока своих полномочий Председатель Правления Товарищества продолжает осуществлять свои функции до избрания Общим собранием членов Товарищества нового Председателя Правления Товарищества.

1.3 Председатель Правления Товарищества:

- без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
- подписывает платежные документы Товарищества;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, в том числе вправе без одобрения Общего собрания и/или Правления Товарищества совершать сделки/расходовать денежные средства в на общую сумму по всем сделкам/расходам не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей в календарный год;

- выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
- предъявляет от имени Товарищества претензии и иски, представляет интересы Товарищества при взаимодействии с любыми надзорными органами, организациями;

- издает приказы о назначении на должности работников, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

- по поручению Правления Товарищества ведет реестр членов Товарищества, организует делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и налоговую отчетность.

1.4. В обязанности Председателя Правления Товарищества входит:

1) выполнение решений Общего Собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2) представление отчета о своей работе на каждом очередном Общем собрании членов Товарищества;

3) разработка и вынесение на утверждение Общего Собрания членов Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, а также положения об оплате их труда;

4) разработка и утверждение внутренних документов об учетной политике в Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, решениями Общего собрания членов и Правления Товарищества;

5) подготовка и утверждение приказа об учетной политике Товарищества, должностных инструкций работников Товарищества, обоснование перед Правлением Товарищества применения системы налогообложения Товарищества;

6) составление проектов смет и доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, плана содержания и ремонта общего имущества на текущий год, отчетов о финансовой деятельности Товарищества и выполнении плана содержания и



ремонта имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании за предшествующий год, экономического обоснования размеров взносов и иных обязательных платежей, а также подготовка иных документов, подлежащих рассмотрению и утверждению Правлением Товарищества. Перечень и содержание указанных документов утверждается Общим Собранием членов Товарищества;

7) хранение и обеспечение достоверности протоколов заседаний Правления Товарищества и протоколов Общего собрания членов Товарищества;

8) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

9) ежемесячное представление на заседание Правления Товарищества информации о текущем финансово-хозяйственном состоянии Товарищества, перечень и содержание которой утверждены решением Общего собрания членов Товарищества;

10) утверждение штатного расписания работников Товарищества в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой расходов Товарищества;

11) обеспечение ведения необходимой кадровой документации Товарищества;

12) выполнение иных обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также вытекающих из настоящего Устава.

1.5. С председателем Правления Товарищества заключается срочный трудовой договор на срок его полномочий. От имени Товарищества трудовой договор подписывает один из членов Правления Товарищества.

## Статья 18. Исполнительный директор Товарищества

1. Исполнительный директор Товарищества осуществляет:

– организацию и контроль за выполнением необходимых работ по обслуживанию имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» и ведению административно-хозяйственной деятельности Товарищества руководствуясь решениями общего собрания Товарищества, его Правления, действующим законодательством РФ;

– организацию и контроль труда работников Товарищества с соблюдением действующих трудовых норм.

2. Исполнительный директор принимается на работу и увольняется Председателем Правления Товарищества с учетом мнения Правления.

3. Исполнительный директор подчиняется непосредственно Председателю Правления Товарищества.

4. Исполнительный директор в своей деятельности руководствуется условиями заключенного с ним трудового договора и должностной инструкцией, основные условия которой утверждаются Общим собранием Товарищества.

5. Обязанности Исполнительного директора:

5.1. Организация и контроль труда работников Товарищества;

5.2. Оперативное управление при возникновении аварийных ситуаций, контроль за качественным и своевременным выполнением ремонтных работ, по устранению недостатков;

5.3. Организация работ по благоустройству, озеленению, уборке и содержанию в чистоте придомовых территорий и земельных участков общего пользования;

5.4. Контроль исправной работы приборов учета тепловой энергии (отопление и ГВС), водомерного узла холодной воды с ежемесячной регистрацией показаний приборов в журнал учета показаний;

5.5. Организация совместной регистрации показаний приборов учета с представителями ресурсоснабжающих организаций с последующим составлением отчетов (справок) и предоставлением их в установленные сроки поставщикам услуг;

5.6. Контроль взаиморасчетов с поставщиками услуг, в части соответствия выставляемых счетов на оплату и фактического потребления оказанных услуг;

5.7. Контроль по обслуживанию энергосетей (электрощитовых, поэтажных электрощитов, электропроводки и электроосвещение мест общего пользования) ответственным лицом за энергохозяйство;

5.8. Оформление необходимой документации по заключению договоров на выполнение работ, оказания услуг, оформление трудовых договоров при приеме на работу в Товарищество работников,



обслуживающего персонала и найме физических лиц, договоров возмездного оказания услуг, актов выполненных работ;

5.9. Ведение табеля учета рабочего времени;

5.10. Подготовка проектов необходимых приказов в производстве, по начислению заработной платы, приему и увольнению работников Товарищества и др.;

5.11. Подбор кадров обслуживающего персонала при наличии соответствующих вакансий;

5.12. Подготовка и представление на рассмотрение правлению Товарищества, необходимых нормативных актов, проектно-сметной документации для проведения капитального и текущего ремонта;

5.13. Организация приобретения необходимого хоз. инвентаря, инструмента, средств защиты для обеспечения работы обслуживающего персонала, канцелярских товаров, моющих средств, оргтехники, и др. необходимых материалов за наличный и безналичный расчет;

5.14. Контроль рационального расходования материалов и материальных ценностей, имущества и хозяйственного инвентаря в производстве.

6. Исполнительный директор имеет право:

6.1. Принимать участие в обсуждении всех вопросов, как входящих в его функциональные обязанности, так и вопросов касающихся управления и качественного обслуживания имущества, находящегося в общей собственности и/или общем пользовании в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро»;

6.2. Вносить предложения и замечания по вопросам, касающимся управления и качественного обслуживания имущества, находящегося в общей собственности и/или общем пользовании в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», улучшению видения финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

7. Исполнительный директор несет ответственность за:

7.1. Последствия принимаемых решений в производственно-хозяйственной и финансовой деятельности Товарищества, а также за результаты его деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ;

7.2. Невыполнение своих функциональных обязанностей;

7.3. Невыполнение приказов, распоряжений, поручений и заданий, полученных от Председателя правления;

7.4. Нарушение Правил внутреннего трудового распорядка, Правил противопожарной безопасности и техники безопасности;

7.5. Сохранность учредительной, правовой и технической документации Товарищества, конфиденциальность вверенной информации.

## **Статья 19. Ревизор (Ревизионная комиссия) Товарищества**

1. Ревизор (Ревизионная комиссия) Товарищества является контрольно-ревизионным органом Товарищества, осуществляющим на безвозмездной основе функции внутреннего финансового, хозяйственного и правового контроля за деятельностью органов управления Товарищества и подотчетен(-на) только Общему собранию членов Товарищества.

2. Общим собранием членов Товарищества может быть принято решение об избрании Ревизора или формировании Ревизионной комиссии в составе не менее трех и не более пяти членов из числа членов Товарищества сроком на два года.

3. При формировании Общим собранием членов Товарищества Ревизионной комиссии ее члены из своего состава выбирают Председателя Ревизионной комиссии и определяют порядок совместной работы. Ревизионная комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует более половины членов Ревизионной комиссии. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством голосов от количества членов Ревизионной комиссии, присутствующих на заседании. Каждый член Ревизионной комиссии при принятии решений обладает одним голосом. Если «За» и «Против» принятия решения проголосовало равное количество членов Ревизионной комиссии, то считается принятым решение, за которое проголосовал Председатель Ревизионной комиссии.

4. Ревизор (члены Ревизионной комиссия) Товарищества вправе осуществлять ревизии и внеплановые проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и юридических лиц, учрежденных Товариществом, в том числе проводить внезапную проверку кассы Товарищества и дочерних обществ Товарищества. Ревизор (Ревизионная комиссия) Товарищества вправе контролировать деятельность Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Исполнительного директора Товарищества, но не вправе отменять их решения.



5. По требованию Ревизора (члена Ревизионной комиссии) Товарищества лица, занимающие должности в органах управления Товарищества и дочерних обществ Товарищества, обязаны представлять любые документы о финансово-хозяйственной деятельности указанных лиц, а также проводить инвентаризацию материальных ценностей. Документы должны быть представлены не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения соответствующего письменного запроса.

6. Ревизии, проверки и иные контрольные мероприятия не должны нарушать нормальный режим работы Товарищества.

7. Ревизор (Ревизионная комиссия) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год и не позднее чем через 30 (тридцать) дней после окончания финансового года полную ревизию финансовой деятельности Товарищества, включающую в себя проверку состояния денежных средств в кассе и на счетах Товарищества, наличия имущества, числящегося на балансе Товарищества, состояние делопроизводства Товарищества;

2) не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты проведения представляет годовому Общему собранию членов Товарищества в порядке, установленном п.5 статьи 15 Устава, заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, а также заключение по выполнению сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## Глава IV. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

### Статья 20. Имущество Товарищества и источники его формирования

1. Товарищество может иметь в собственности здания, сооружения, жилищный фонд, оборудование, инвентарь, денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги, а также иное имущество. Товарищество может иметь в собственности, срочном или бессрочном пользовании, а также аренде земельные участки и иное движимое и недвижимое имущество.

2. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», в котором создано Товарищество.

3. Имущество Товарищества формируется из:

1) обязательных платежей собственников жилых и (или) нежилых помещений, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) добровольных имущественных взносов и пожертвований членов Товарищества, а также третьих лиц;

3) выручки от реализации товар, работ, услуг;

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

5) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

6) платежей на содержание и ремонт общего имущества Собственников недвижимости;

7) платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

8) прочих поступлений.

3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы в порядке, утверждаемым Правлением Товарищества.

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

5. На основании решения Правления Товарищества денежные средства Товарищества в сумме до 750 000 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей в год могут быть израсходованы на неотложные нужды с последующим одобрением таких расходов Общим собранием и включением их в смету расходов следующего периода.

6. Председателем Правления единолично (без решения Правления и Общего собрания) могут быть



расходованы денежные средства Товарищества в сумме до 300 000 (Триста тысяч) рублей в год с последующим одобрением таких расходов Общим собранием и включением их в смету расходов следующего периода.

7. Собственники недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» несут плату за коммунальные услуги, плату за содержание и управление общим имуществом и/или имуществом, находящимся в общем пользовании Собственников недвижимости в соответствии с договорами, предусмотренными подпунктом 2 пункта 2 статьи 3 настоящего Устава. Типовая форма указанных договоров утверждается Общим Собранием членов Товарищества.

8. В случае неисполнения Собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения платежей и взносов.

9. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственниками недвижимости обязательств по уплате платежей, взносов и оплате иных общих расходов, в том числе при уклонении Собственников недвижимости от заключения договоров, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2 статьи 3 настоящего Устава.

## **Статья 21. Управление общим имуществом членов Товарищества и собственников недвижимости**

1. Общее имущество в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» принадлежит на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом, собственникам жилых и (или) нежилых объектов в недвижимости, расположенных в указанном квартале. Порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливается законом. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника жилых и (или) нежилых объектов недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» следует судьбе права собственности на указанные объекты недвижимости.

2. Доля в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» пропорциональна размеру общей площади недвижимости каждого собственника в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности или иным документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости.

3. Доля в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» (доля участия) определяет для Собственника недвижимости долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

4. Собственник недвижимости не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро».

5. Неиспользование собственником недвижимости или членом Товарищества принадлежащей ему собственности либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или в частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. К общему имуществу в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», являющемуся общей долевой собственностью владельцев недвижимого имущества в указанном квартале, относится имущество, указанное в подпунктах 4 и 5 части 1 статьи 5 настоящего Устава.

7. Имущество, предназначенное для обслуживания более одной квартиры или помещения многоквартирных домов, указанных в подпункте 3 части 1 статьи 5 настоящего Устава, в том числе многоквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, а также крыши, ограждающие несущие конструкции каждого многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящимся в общей долевой собственности владельцев недвижимого имущества данного многоквартирного дома.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, а также общим имуществом в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» в установленных законодательством пределах.



9. Общее имущество в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро», являющееся общей долевой собственностью владельцев недвижимого имущества в указанном квартале, находится в оперативном управлении Товарищества и подлежит отдельному учету.

10. Отдельные объекты общего имущества квартала индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро» на основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам, в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников недвижимого имущества.

## **Глава V. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **Статья 22. Реорганизация Товарищества**

1. Товарищество может быть добровольно реорганизовано по решению Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Другие основания и порядок реорганизации Товарищества определяются законодательством Российской Федерации.

2. Имущество Товарищества переходит после его реорганизации к вновь возникшим юридическим лицам в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **Статья 23. Ликвидация Товарищества**

1. Ликвидация Товарищества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

2. Товарищество может быть ликвидировано добровольно по решению Общего собрания членов Товарищества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов Собственников недвижимости в квартале индивидуальной жилой застройки «Заповедное Озеро».

3. Одновременно с принятием решения о ликвидации Общее собрание членов Товарищества назначает ликвидационную комиссию. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от лица ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

4. Имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

5. Порядок ликвидации Товарищества определяется законодательством Российской Федерации.



Российская Федерация

Город Москва

Второго ноября две тысячи двадцать первого года

Я, Маркова Елена Валерьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Маркова Олега Валерьевича, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/659-н/77-2021-14-618.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3000 руб. 00 коп.



Маркова Е.В.



Всего прошнуровано, \_\_\_  
пронумеровано и скреплено  
печатью 20 листов  
ВРИО нотариуса