

**«УТВЕРЖДЕНО»**

Решением очередного общего собрания  
Товарищества собственников  
недвижимости «АЗОВСКИЙ БЕРЕГ»

Протокол № 4  
от «28» 05 2016 года

**УСТАВ  
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«АЗОВСКИЙ БЕРЕГ»**

город Щёлкино, 2016 год

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «АЗОВСКИЙ БЕРЕГ» (далее также - ТСН) является некоммерческой корпоративной организацией и создано гражданами России и других государств, получившие земельные участки для индивидуального жилищного строительства на территории IV, VI и VII микрорайонов города Щёлкино, Ленинского района, Республики Крым в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ и других нормативно-правовых актов.

1.2. В результате реорганизации к товариществу собственников недвижимости «Азовский берег» присоединяется товарищество собственников недвижимости «Казантип -7».

1.3 Товарищество собственников недвижимости «Азовский берег» является правопреемником по всем правам и обязательствам товарищества собственников недвижимости «Казантип -7» на основании передаточного акта.

1.4. Полное наименование: **Товарищество собственников недвижимости «АЗОВСКИЙ БЕРЕГ».**

1.5. Сокращенное наименование: **ТСН «АЗОВСКИЙ БЕРЕГ».**

1.6. Место нахождения ТСН: 298213, Российская Федерация, Республика Крым, город Щёлкино.

1.7. Товарищество собственников недвижимости создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество собственников недвижимости является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.7. Товарищество собственников недвижимости имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.8. Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСН не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. Предмет и цели деятельности товарищества

2.1. Предметом деятельности ТСН как организации, учрежденной на добровольных началах гражданами - владельцами земельных участков, является удовлетворение материальных и иных потребностей ее членов, связанных с ведением ими хозяйства на принадлежащих им земельных участках.

2.2. Основными целями и задачами деятельности товарищества собственников недвижимости являются:

- совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании членов ТСН;

- организация обеспечения коммунальными услугами (электро-, водо-, газоснабжение, вывоз мусора и т. п.) членов Товарищества - владельцев земельных участков и организация оплаты этих услуг соответствующим службам;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации общего имущества членов Товарищества;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния земельных участков, строений на земельных участках, принадлежащих членам Товарищества, общего имущества, земель общего пользования и имущества Товарищества, а также прилегающих территорий;

- обеспечение соблюдения членами Товарищества требований о целевом использовании их участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), правил внутреннего

распорядка Товарищества;

- защита прав и охраняемых законом интересов членов Товарищества, связанных с ведением ими хозяйства на принадлежащих им земельных участках;
- решение иных вопросов текущей жизни Товарищества, направленных на содействие членам Товарищества и их семьям в организации ведения хозяйства на принадлежащих им земельных участках.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, товарищество собственников недвижимости вправе заниматься приносящей доход деятельностью.

2.4. Основными видами деятельности ТСН являются:

- управление недвижимым имуществом ;
- производство общестроительных работ ;
- устройство покрытий зданий и сооружений ;
- производство прочих строительных работ ;
- деятельность в области архитектуры; инженерно-техническое проектирование: геолого-разведочные и геофизические работы ;
- удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность;

Товарищество вправе осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям товарищества собственников недвижимости.

2.5. На основании решения Общего собрания членов ТСН доход от приносящей доход деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

### 3. Права и обязанности товарищества собственников недвижимости

3.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:

- осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Уставом;
- отвечать по своим обязательствам своим имуществом;
- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
- привлекать заемные средства;
- заключать договоры;
- выступать истцом и ответчиком в суде;
- обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;
- создавать ассоциации (союзы) товариществ собственников недвижимости;
- осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству Республики Крым, субъектов Российской Федерации правомочия.

3.2. Товарищество собственников недвижимости обязано:

- обеспечивать исполнение членами Товарищества требований настоящего Устава, законодательства, актов местных органов самоуправления, действующих норм, правил и нормативов по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и имущества Товарищества;
- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг и

представлять интересы владельцев земельных участков при расчетах за такие услуги в отношениях с соответствующими службами;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между владельцами земельных участков издержек по содержанию и ремонту общего имущества в Товариществе;

- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом Товарищества, решениями общих собраний, представлять интересы членов Товарищества в отношении собственности в Товариществе, а также в иных отношениях с третьими лицами;

- предоставлять гражданам, ведущим хозяйство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества за плату на условиях договоров, заключаемых в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

#### 4. Членство в товариществе собственников недвижимости

4.1. Членами товарищества собственников недвижимости могут быть граждане Российской Федерации и других государств, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах Товарищества.

4.2. Членами товарищества собственников недвижимости могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов Товарищества, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

4.3. Учредители товарищества собственников недвижимости считаются принятыми в его члены с момента государственной регистрации.

4.4. Другие вступающие в Товарищество лица принимаются в его члены Общим собранием членов товарищества собственников недвижимости на основании личного заявления.

Заявление подается в Правление Товарищества. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие право заявителя на земельный участок в границах Товарищества.

На организационные расходы по оформлению документации заявитель уплачивает вступительный взнос в размере, установленном общим собранием. Наследники умершего члена Товарищества освобождаются от уплаты вступительного взноса.

Правление вносит в повестку дня ближайшего Общего собрания вопрос о приеме заявителя в члены Товарищества.

4.5. Каждому члену Товарищества собственников недвижимости в течение трех месяцев со дня приема в его члены Правление обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

4.6. Членство в Товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на земельный участок.

#### 5. Права и обязанности членов товарищества

5.1. Член товарищества собственников недвижимости имеет право:

- 1) избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 2) получать информацию о деятельности органов управления Товарищества и его органа контроля;
- 3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его

разрешенным использованием;

4) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений;

5) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

6) при отчуждении земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе Товарищества в размере целевых взносов;

7) при ликвидации товарищества собственников недвижимости получать причитающуюся долю имущества общего пользования;

8) обращаться в суд о признании недействительными, нарушающих его права и законные интересы, решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости, а также решения Правления и иных органов Товарищества;

9) свободно присутствовать на любых заседаниях Правления ТСН;

10) добровольно выходить из товарищества собственников недвижимости с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

11) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

**5.2. Член товарищества собственников недвижимости обязан:**

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

2) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

3) не нарушать права членов Товарищества;

4) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

5) своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Уставом, налоги и платежи;

6) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

7) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

8) участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

9) участвовать в Общих собраниях членов Товарищества;

10) выполнять решения Общего собрания членов Товарищества, решения Правления Товарищества;

11) соблюдать иные установленные законами и настоящим Уставом требования.

**6. Органы управления товарищества**

**6.1. Органами управления товарищества собственников недвижимости являются:**

- Общее собрание членов Товарищества;

- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление Товарищества;

- единоличный исполнительный орган - Председатель Правления.

**7. Общее собрание членов товарищества**

7.1. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

7.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений, дополнений в настоящий Устав, утверждение Устава в новой редакции;
- 2) определение порядка приема в состав участников ТСН и исключения из числа его участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом, прием в члены Товарищества и исключение из его членов;
- 3) определение количественного состава Правления Товарищества, избрание членов Правления и досрочное прекращение их полномочий;
- 4) избрание Председателя Правления и досрочное прекращение его полномочий;
- 5) избрание членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- 6) принятие решений о вступлении Товарищества в ассоциации (союзы) товариществ собственников недвижимости;
- 7) утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества; деятельности его Правления; работы Ревизионной комиссии (Ревизора); внутреннего распорядка работы Товарищества;
- 8) принятие решений о реорганизации или о ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 9) определение приоритетных направлений деятельности ТСН, принятие решений о формировании и об использовании имущества Товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;
- 10) принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества;
- 12) утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решений о ее исполнении, утверждение годовых отчетов о деятельности Правления и бухгалтерской (финансовой) отчетности, аудиторских заключений;
- 13) принятие решений о создании ТСН других юридических лиц;
- 14) утверждение порядка образования резервного фонда ТСН, иных специальных фондов ТСН (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонтов имущества, находящегося в совместной собственности) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 15) принятие решения о привлечении заемных средств, в том числе банковских кредитов и условиях их привлечения;
- 16) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества и отчета о его выполнении;
- 17) определение размера вознаграждения, выплачиваемого ТСН Председателю Правления ТСН, членам Правления, членам Ревизионной комиссии (Ревизору) и иным должностным лицам ТСН;
- 18) рассмотрение жалоб на решения и действия членов Правления, Председателя Правления, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) и иных должностных лиц Товарищества;
- 19) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

7.3. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения.

7.4. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости созывается Правлением по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится по решению его Правления, требованию Ревизионной комиссии (Ревизора), а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов Товарищества. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества по вопросу о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления или досрочном переизбрании членов Правления может быть проведено при отсутствии решения Правления о проведении этого собрания при условии соблюдения установленного порядка уведомления членов Товарищества о проведении этого собрания.

7.5. Правление товарищества собственников недвижимости обязано в течение семи дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов Товарищества либо требования Ревизионной комиссии (Ревизора) о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества рассмотреть указанные предложение или требование и принять решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении.

7.6. Правление товарищества собственников недвижимости может отказать в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае, если не соблюден установленный настоящим Уставом порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания его членов.

7.7. В случае принятия Правлением товарищества собственников недвижимости решения о проведении внеочередного Общего собрания членов указанное Общее собрание членов должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае если Правление ТСН приняло решение об отказе в проведении внеочередного Общего собрания членов, оно информирует в письменной форме Ревизионную комиссию (Ревизора) или членов Товарищества либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества, о причинах отказа.

7.8. Отказ Правления товарищества собственников недвижимости в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества Ревизионная комиссия (Ревизор), члены Товарищества, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.

7.9. Уведомление членов товарищества собственников недвижимости о проведении Общего собрания его членов может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма) посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории Товарищества. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

7.10. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества. Член Товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной Председателем.

7.11. Председатель Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости избирается простым большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

7.12. Решения о внесении изменений в настоящий Устав и дополнений к нему или об утверждении Устава в новой редакции, исключении из членов Товарищества, об участии ТСН в других юридических лицах, создании филиалов и открытии представительств ТСН, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении

промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются Общим собранием членов Товарищества большинством в две трети голосов.

Другие решения Общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов.

7.13. Решения Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в следующем порядке: посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории Товарищества.

7.14. Член товарищества собственников недвижимости вправе обжаловать в суд решение Общего собрания его членов или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы члена Товарищества.

7.15. При необходимости решение Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются внутренним регламентом о проведении заочного голосования, который должен предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам Товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчеты Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

### 8. Правление товарищества

8.1. Правление товарищества собственников недвижимости является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно Общему собранию членов Товарищества.

В своей деятельности Правление товарищества собственников недвижимости руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и настоящим Уставом.

8.2. Правление товарищества собственников недвижимости избирается прямым голосованием из числа его членов на срок 4 (четыре) года Общим собранием членов Товарищества. Количественный состав членов Правления устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

Вопрос о досрочном переизбрании членов Правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов Товарищества.

8.3. Заседания Правления товарищества собственников недвижимости созываются Председателем правления в сроки, установленные Правлением, а также по мере необходимости.

8.4. Заседания Правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения Правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов Правления.

8.5. Решения Правления обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и его работниками, заключившими трудовые договоры с Товариществом.

8.6. К компетенции Правления товарищества собственников недвижимости относятся:  
1) практическое выполнение решений Общего собрания членов Товарищества;  
2) принятие решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества



или об отказе в его проведении;

3) оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

4) составление приходно-расходных смет и отчетов Товарищества, представление их на утверждение Общего собрания его членов;

5) распоряжение материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;

6) организационно-техническое обеспечение деятельности Общего собрания членов Товарищества;

7) организация учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение Общего собрания членов Товарищества;

8) организация охраны имущества Товарищества и имущества его членов;

9) организация страхования имущества Товарищества и имущества его членов;

10) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;

11) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов;

12) обеспечение делопроизводства Товарищества и содержание его архива, ведение Реестра членов ТСН;

13) прием на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

14) контроль за своевременным внесением вступительных, членских и иных установленных взносов;

15) совершение от имени Товарищества сделок;

16) соблюдение Товариществом законодательства Российской Федерации и настоящего Устава;

17) рассмотрение заявлений членов Товарищества;

18) выполнение иных, предусмотренных настоящим Уставом, обязанностей.

8.7. Правление товарищества собственников недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания его членов.

8.8. Правление товарищества собственников недвижимости возглавляет Председатель Правления, избранный из числа членов Правления на срок 4 (четыре) года.

8.9. Председатель Правления при несогласии с решением Правления вправе обжаловать данное решение Общему собранию членов Товарищества.

8.10. Председатель Правления товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

1) председательствует на заседаниях Правления;

2) имеет право подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием членов Товарищества;

3) подписывает другие документы от имени Товарищества и протоколы заседания Правления;

4) на основании решения Правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества;

5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества внутренних регламентов, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом;

7) осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;

8) рассматривает заявления членов Товарищества.

8.11. Председатель Правления в соответствии с настоящим Уставом исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных за другими органами управления Товариществом.

8.12. Председатель и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

8.13. Председатель Правления товарищества собственников недвижимости и члены его Правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

8.14. Председатель Правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством РФ.

### 9. Ревизионная комиссия (ревизор)

9.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников недвижимости, в том числе за деятельностью Председателя Правления, членов Правления, осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор), избранная из числа членов Товарищества Общим собранием его членов в составе одного или не менее чем трех человек на срок 4 (четыре) года.

9.2. В состав Ревизионной комиссии (Ревизором) не могут быть избраны Председатель и члены Правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

9.3. Порядок работы Ревизионной комиссии (Ревизора) и ее полномочия регулируются положением о Ревизионной комиссии (Ревизоре), утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

9.4. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии (Ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов такого объединения.

9.5. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) товарищества собственников недвижимости несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

9.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости обязана:

1) проверять выполнение Правлением и Председателем Правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товариществом, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии (Ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов Правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед Общим собранием членов Товарищества с представлением заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных

нарушениях в деятельности органов управления;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением Правлением Товарищества и Председателем Правления заявлений членов Товарищества.

9.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества собственников недвижимости и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов Правления и Председателя Правления Ревизионная комиссия (Ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

### 10. Средства, фонды и имущество товарищества

10.1. Средства товарищества собственников недвижимости образуются из взносов членов Товарищества, средств, поступающих в оплату договоров о пользовании имуществом общего пользования, пеней и компенсаций за неучастие в коллективных работах, поступлений от его хозяйственной деятельности, средств, предоставляемых организациями, предприятиями и государственными органами Товариществу для поддержки ТСН, добровольных взносов и пожертвований граждан, процентов по вкладам в банки, прочих поступлений.

Денежные средства Товарищества хранятся на счете Товарищества в банке и в кассе Товарищества (с соблюдением требований порядка ведения кассовых операций).

10.2. С целью приобретения или создания (строительства, изготовления, капитального ремонта, модернизации, реконструкции) объектов общего пользования Товарищество по решению Общего собрания его членов формирует целевые фонды. Правление готовит и представляет Общему собранию предложения о приобретении или создании конкретного объекта, рассчитанный на основе его стоимости необходимый размер целевого фонда и сумму целевого взноса, приходящуюся на каждого члена Товарищества, а также срок внесения такого взноса.

В случае если Общее собрание принимает решение о приобретении или создании объекта общего пользования, оно не вправе уменьшить размеры формируемого целевого фонда и целевого взноса, предложенные Правлением. При возникновении сомнений в обоснованности представленных Правлением расчетов Общее собрание вправе отложить принятое решение и поручить выбранным собранием лицам произвести проверку расчетов. Решение в этом случае может быть принято позднее заочным голосованием (опросным путем).

Поступления целевых взносов в целевые фонды, образованные по решению Общего собрания, и расходы из таких фондов учитываются отдельно по каждому целевому фонду. По решению Правления для хранения и накопления средств целевого фонда может быть открыт отдельный счет в банке, в том числе депозитный.

Суммы целевого взноса, приходящиеся на каждого члена Товарищества, должны быть равными. Не допускается предоставление каких-либо льгот любым категориям членам Товарищества, за исключением рассрочки до предельного срока внесения взноса, утвержденного Общим собранием, а также изменения сроков уплаты взносов и освобождения от уплаты пеней малообеспеченных членов Товарищества (по решению Общего собрания).

10.3. По решению Общего собрания Товарищество образует специальный фонд. Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов Товарищества, уплачиваемые ими пени и компенсации, проценты по вкладам в банках, в том числе со счетов, открытых для хранения целевых фондов, доходы от хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные Товариществу для поддержки его членов, прочие поступления. За счет этих же средств формируется фонд оплаты труда работников, заключивших трудовые договора с Товариществом, утверждаемый в составе приходно-расходной сметы Товарищества Общим собранием его членов.

Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным Уставом Товарищества задачам, в том числе на приобретение и создание имущества общего

пользования и текущие расходы по его содержанию. Средства фонда оплаты труда расходуются на заработную плату работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и уплату налогов и других обязательных платежей с их заработной платы.

Порядок формирования специального фонда, размеры вступительных и членских взносов, размер пеней и компенсаций за неучастие в коллективных работах, размер фонда оплаты труда и оклады работников определяются решениями Общего собрания по представлению Правления Товарищества при утверждении приходно-расходной сметы на очередной год. При изменении условий деятельности Товарищества в течение года, на который Общим собранием была утверждена такая смета, Правление вправе представить внеочередному собранию скорректированную смету и иные размеры платежей. Голосование по этим вопросам может быть проведено заочно.

Независимо от того, что размеры земельных участков из-за неравномерного рельефа территории Товарищества имеют разные размеры, Общее собрание вправе определять размер членских взносов только в одинаковых размерах независимо от площадей земельных участков, находящихся во владении членов Товарищества.

10.4. Имущество Товарищества включает земли общего пользования (дороги, проезды, пожарные водоемы, площадки и участки объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны), недвижимые объекты общего пользования (сторожка, сооружения инженерных сетей, помещения для хранения имущества Товарищества и работы персонала Товарищества) и движимое имущество общего пользования (инвентарь, инструменты, оборудование, транспортные средства и т. п.).

Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом за счет средств специального фонда, образованного по решению Общего собрания членов Товарищества, является собственностью Товарищества как юридического лица. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом за счет целевых взносов, является общей совместной собственностью его членов.

10.5. Объекты общего пользования в товариществе собственников недвижимости принадлежат членам Товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

Доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в Товариществе следует судьбе права собственности на земельный участок.

## 11. Взносы и иные платежи

11.1. В товариществе собственников недвижимости с его членов взимаются три вида взносов: вступительные взносы, членские взносы и целевые взносы. Размер и сроки уплаты каждого вида взносов утверждаются Общим собранием членов Товарищества по представлению Правления, если иное не предусмотрено настоящим Уставом или решениями Общих собраний.

11.2. Вступительные взносы - денежные средства, вносимые членами Товарищества на организационные расходы, связанные с оформлением документации (изготовление и заполнение временной и членской книжек, проверка прав на земельный участок, оформление другой документации, связанной со вступлением в Товарищество и т. п.). Вступительные взносы в размере, установленном Общим собранием, могут направляться в специальный фонд Товарищества. Вступительные взносы вносятся на расчетный счет Товарищества одновременно с подачей заявления о вступлении в члены Товарищества.

11.3. Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами Товарищества на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и другие текущие расходы Товарищества (эксплуатационные расходы на имущество общего пользования, текущий

ремонт такого имущества, оплата коммунальных услуг, оказываемых Товариществу в целом, организационные расходы, расходы на уплату налогов, разного рода регистрационных сборов и пошлин, взимаемых с Товарищества в целом, членские взносы в ассоциации, в которых состоит Товарищество, страховые взносы, содержание сторожевых собак и т. п.). Из членских взносов формируется специальный фонд Товарищества, создаваемый по решению Общего собрания. Членские взносы вносятся на расчетный счет Товарищества с периодичностью, определяемой Общим собранием в срок до 1 апреля текущего года.

11.4. Целевые взносы - денежные средства, вносимые членами Товарищества на приобретение, создание объектов общего пользования (к созданию объектов в данном случае относится также их восстановление (капитальный ремонт, модернизация и реконструкция), улучшающее первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т. п.) объекта и увеличивающие его стоимость). Целевые взносы образуют целевые фонды, формируемые по решению общего собрания. Целевые взносы вносятся на расчетный счет Товарищества.

11.5. В случае несвоевременной уплаты взноса с просрочившего взимается пеня в размере, определяемом Общим собранием. Сумма уплаченных пеней не вносится в членскую книжку. Общее собрание вправе изменить сроки внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества и(или) освободить их от уплаты пеней. В случае длительного отсутствия члена Товарищества (командировка, выезд за рубеж и т. д.), такой член Товарищества обязан заранее внести взносы за весь период своего отсутствия.

В кассу Товарищества его членами вносится плата за коммунальные услуги, предоставляемые при посредничестве Товарищества, компенсации за неучастие в коллективных работах, а также могут вноситься различные налоги, сборы, платежи, перечисление которых осуществляется Товариществом. Такие платежи оформляются документами (квитанциями) установленного образца и, если необходимо, могут вноситься в книжку.

11.6. Гражданами, ведущими хозяйство на территории Товарищества в индивидуальном порядке, осуществляются платежи по договорам о пользовании общим имуществом Товарищества и вносятся на расчетный счет Товарищества в сроки, предусмотренные условиями договоров.

11.7. Запись в членской книжке должна быть произведена после зачисления денежных средств на расчетный счет Товарищества.

11.8. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязательств по внесению взносов и платежей Товарищество вправе применить к нарушителям меры воздействия, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством, предъявить иск с требованием компенсировать неуплату взносов и платежей, требовать полного возмещения причиненных убытков в установленном законом порядке, в том числе судебном.

## 12. Коллективные работы в товариществе

12.1. Общее собрание или Правление Товарищества вправе принимать решения о проведении работ, выполняемых коллективно членами Товарищества и связанных с благоустройством земельного участка общего пользования и прилегающих территорий, ремонтом объектов инфраструктуры, строительством объектов общего пользования, ликвидацией последствий аварий, стихийных бедствий и т. п.

12.2. Члены Товарищества обязаны принимать участие в таких работах личным трудом или трудом членов своих семей. Как правило, каждый член Товарищества обязан отработать не менее одного человека-дня в год на таких работах. В членские книжки, участвовавших в коллективных работах, могут вноситься соответствующие записи. Обязанность участвовать в коллективных работах распространяется на подавших заявление о приеме в члены Товарищества, но еще не принятых собранием, а также на граждан, ведущих хозяйство на

территории Товарищества в индивидуальном порядке, если это предусмотрено заключенными с членами Товарищества договорами.

12.3. Член Товарищества, не имеющий возможности принять участие в коллективных работах, обязан уплатить компенсацию за неучастие в коллективных работах в сумме, определенной решением Общего собрания или Правления. Сумма компенсации направляется в специальный фонд.

12.4. В случае уклонения члена Товарищества от участия в коллективных работах и от уплаты компенсации за неучастие в них Товарищество вправе применить к владельцу земельного участка меры воздействия, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством либо заключенным с ним договором.

### 13. Работники (персонал) товарищества

13.1. Для выполнения необходимых работ Товарищество вправе принимать на работу по трудовым договорам или договорам гражданско-правового характера бухгалтера-кассира, сторожей, электрика, других рабочих и специалистов.

13.2. Должности работников (персонала) Товарищества, которые могут быть приняты на работу по трудовым договорам, определяются штатным расписанием, являющимся приложением к приходно-расходной смете, утверждаемой Общим собранием членов Товарищества. Начисление заработной платы штатным работникам производится ежемесячно с удержанием всех налогов и обязательных платежей. Заработная плата выплачивается за счет средств фонда оплаты труда.

13.3. Договоры гражданско-правового характера могут заключаться для выполнения конкретных работ в интересах Товарищества с рабочими и специалистами различных профессий. Оплата работ по таким договорам производится за счет средств специального фонда или средств целевого фонда, созданного решением Общего собрания для приобретения или создания объекта общего пользования, если работа выполняется в этих рамках. Как правило, оплата должна производиться за выполненные работы.

### 14. Реорганизация и ликвидация товарищества

14.1. Реорганизация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством гражданским законодательством РФ.

14.2. Товарищество собственников недвижимости по решению Общего собрания собственников земельных участков может быть преобразовано в потребительский кооператив.

14.3. Ликвидация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством гражданским законодательством РФ.

14.4. При ликвидации ТСН недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и иными кредиторами, распределяется между членами ТСН пропорционально их доле в ТСН.

**МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ГЕНЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №7  
ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ**

наименование регистрирующего органа)  
иный государственный реестр  
и физических лиц внесена запись

исходя 20 16 года

1159102003147  
2169102430583

в документе хранится в  
регистрирующем (налоговом) органе

Сергей Владимирович Александров  
Росреестр №7 по Республике Крым

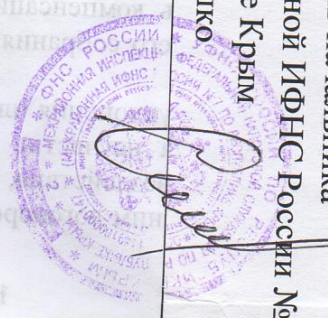
должность уполномоченного лица  
регистрирующего органа

Милешко С.В.  
Фамилия, инициалы

[Подпись]  
Подпись



Заместитель начальника  
Межрайонной ИФНС России № 7 по  
Республике Крым  
С.В. Милешко



Пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью на 14  
листах



Председатель правления

[Подпись] Д. И. Федосова

Пролито, пронумеровано  
13 (тринадцать) листов