

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания собственников жилых домов блокированной застройки (таунхаусов) и коттеджей, расположенных по адресу: Московская область, г. Одинцово, микрорайон 5 «Б», жилой комплекс «Родники», ул. Говорова, дома 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73а, 75, 77, 79, 81, 89(корп.1-6), 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115
Протокол № 2/ОСС от «__» сентября 2017 г.

УСТАВ
Товарищества собственников
недвижимости
«Родники»
(ТСН «Родники»)

г. Одинцово
2017 год

Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	3
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	4
4. ЧЛЕНСТВО В ТСН	6
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТСН.....	6
6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСН И СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ТСН, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСН.....	7
7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСН.....	9
8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСН.....	9
9. ПРАВЛЕНИЕ ТСН.....	11
10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.....	12
11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)	13
12. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ТСН И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ.....	13
13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТСН.....	14

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости является добровольным объединением граждан - собственников жилых домов блокированной застройки (таунхаусов) и коттеджей, расположенных по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, дома 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73а, 75, 77, 79, 81, 89(корп.1-6), 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, микрорайон 5 «Б», жилой комплекс «Родники», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСН», для совместного управления общим имуществом, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом, находящимся в собственности собственников помещений в жилых домах блокированной застройки (таунхаусов) и коттеджей, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей содержания указанных домов и общей территории жилого комплекса и на совместное использование общего имущества.

ТСН создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Родники».

1.3. Краткое официальное наименование: ТСН «Родники».

1.4. Место нахождения Товарищества: 143005, Московская область, город Одинцово, улица Говорова, дом 83, пом. 2.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. Число голосов членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников недвижимости (помещений в жилых домах блокированной застройки (таунхаусах) и коттеджах, расположенных в жилом комплексе).

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества (вещей), находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании собственников, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение данным общим имуществом.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.1.1. Обеспечение совместного использования общего имущества;

2.1.2. Содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;

- 2.1.3. Содержание, озеленение и благоустройство огороженной территории жилого комплекса;
- 2.1.4. Финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества и жилого комплекса, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 2.1.5. Текущий или капитальный ремонт общего имущества;
- 2.1.6. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных услуг;
- 2.1.7. Владение, пользование и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжение общим имуществом;
- 2.1.8. Улучшение условий пользования коммуникациями для собственников недвижимости;
- 2.1.9. Создание, приращение и модернизация общего имущества;
- 2.1.10. Организация охраны общего имущества собственников и владельцев недвижимости, территории жилого комплекса, в том числе с помощью привлечения специализированной организации;
- 2.1.11. Оформление прав на объекты недвижимости совместного использования;
- 2.1.12. Представление интересов собственников и владельцев недвижимости в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.1.13. Ведение реестра собственников недвижимости;
- 2.1.14. Проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных мероприятий для детей, подростков и молодежи с участием собственников и владельцев недвижимости;
- 2.1.15. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры на содержание (техническое обслуживание) и ремонт общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и иные договоры, обеспечивающие надлежащую эксплуатацию общего имущества в соответствии с правилами и нормами, установленными законодательством, содержания общего имущества в интересах собственников недвижимости в ТСН;
- 3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный

фонд, а также расходы на другие, установленные настоящей главой и Уставом товарищества, цели;

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

3.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

3.1.5. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.6. Продавать и передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

3.2.2. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

3.2.3. Заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам товарищества, действия;

3.2.4. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у товарищества в управлении или в собственности.

3.2.5. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.2.6. Несвоевременное или неполное внесение собственником недвижимости оплаты за жилищно-коммунальные услуги влечет за собой уплату пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Взимание пени не производится, если сособственник документально подтвердил, что в расчетный период им были приняты все меры к погашению задолженности по оплате услуг, но по независящим от него причинам оплата не была произведена своевременно.

3.2.7. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Выполнять требования Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.3.2. Осуществлять управление общим имуществом;

3.3.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества самостоятельно и/или путем заключения в интересах собственников недвижимости договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и территории;

3.3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.3.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

3.3.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

3.3.7. Представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.3.8. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

3.3.9. Вести реестр членов товарищества.

4. ЧЛЕНСТВО В ТСН

4.1. Членство в ТСН возникает у собственников недвижимости на основании заявления о вступлении в ТСН. При приобретении членства в ТСН вступительный взнос не уплачивается.

4.2. Членами Товарищества могут являться физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в ТСН.

4.3. Интересы несовершеннолетних членов ТСН представляют их родители, усыновители или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4. При создании ТСН членство в нем возникает у всех собственников, выразивших согласие о создании, с момента государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

4.5. Заявление о приеме в члены ТСН рассматривается Правлением ТСН в течение тридцати дней с момента его представления Председателю ТСН. Заявителю не может быть отказано в приеме в члены ТСН, если он своевременно и в полном объеме вносит плату за содержание и ремонт, коммунальные платежи, иные платежи, установленные Общим собранием членов ТСН. Решение Правления ТСН о приеме в члены ТСН оформляется в письменном виде.

4.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.

4.7. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними.

4.8. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.7 данного Устава, и в течение 10 (Десяти) дней проинформировать Правление Товарищества в случае их изменения.

4.9. Товарищество обязуется при обработке персональных данных собственников недвижимости строго соблюдать требования действующего законодательства, определяющего порядок обработки персональных данных.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТСН

5.1. Собственники недвижимости (жилых или нежилых помещений) владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащими им помещениям в соответствии с его назначением и в пределах его использования в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственникам недвижимости в ТСН принадлежит на праве общей долевой собственности имущество в ТСН, не являющееся частями помещений, находящихся в частной собственности, и предназначенное для обслуживания более одного помещения на территории жилого комплекса, в том числе сети

инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры и благоустройства, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах или обслуживающие более одного помещения,

5.3. Общим имуществом собственников, которое передано в ТСН в собственность либо в управление, товарищество имеет право распоряжаться в порядке, определенном только общим собранием членов ТСН.

5.4. Если документы о праве не оформлены, то имущество находится в пользовании ТСН на основании первичных документов бухгалтерского учёта.

5.5. Собственники недвижимости в ТСН несут бремя расходов на содержание общего имущества в ТСН. Доля данных расходов определяется пропорционально размеру доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в ТСН такого собственника.

5.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения в ТСН пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения.

5.7. Собственник помещения вправе сдавать его в (наем) аренду в порядке, установленном законодательством РФ. При этом собственник обязан оплачивать жилищно-коммунальные платежи, обязанность по внесению которых установлена Общим собранием членов ТСН и действующим законодательством;

5.8. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания членов ТСН могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников недвижимости в ТСН.

5.9. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, приобретённое по предусмотренным законодательством основаниям.

5.10. Неиспользование собственником принадлежащего ему имущества (недвижимости) не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСН И СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ТСН, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСН

6.1. Член ТСН имеет право:

6.1.1. Участвовать в деятельности ТСН как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСН;

6.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН, устранению недостатков в работе его органов;

6.1.3. Получать данные в правлении о деятельности ТСН, состоянии его имущества и произведенных расходах, а также о заключенных ТСН договорах и сделках.

6.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ТСН.

6.2. Член ТСН обязан:

6.2.1. Выполнять положения Устава ТСН, внутренние правила ТСН, решения Общего собрания ТСН и Правления ТСН.

6.2.2. Знать и соблюдать положения Устава ТСН. При необходимости, получить личный экземпляр копии Устава в правлении Товарищества в бумажном либо электронном виде.

6.2.3. Пользоваться жилыми и нежилыми помещениями и придомовой территорией с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в

- домах граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ;
- 6.2.4. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, обязательные платежи и взносы, обязанность по внесению которых была установлена Общим собранием членов ТСН;
- 6.2.5. Вносить обязательные платежи и/или взносы (в т.ч. целевые), связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества ТСН, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество ТСН в размере и сроки, определяемые решением Общего собрания членов ТСН;
- 6.2.6. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 6.2.7. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 6.2.8. Обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения, на земельные участки, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, ликвидации аварий или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения причинения возможного ущерба общему имуществу.
- 6.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников недвижимости в ТСН, либо общему имуществу ТСН, собственником лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором аренды;
- 6.2.10. Представить правлению номера контактных телефонов, в том числе мобильных, на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций;
- 6.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом ТСН.

6.3. Обязанности собственников недвижимости в ТСН, не являющихся членами ТСН:

- 6.3.1. Не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила использования и содержания общего имущества;
- 6.3.2. Нести бремя содержания принадлежащего им помещения и общего имущества;
- 6.3.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой прочих услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества, на основании заключенного договора с Товариществом или уполномоченной им организацией;
- 6.3.4. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц товарищества, предприятий и организаций, имеющих право на проведение работ с установками газо-, электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 6.3.5. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 6.3.6. Участвовать в образовании имущества Товарищества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены настоящим Уставом, ГК РФ, и другими нормативно-правовыми документами;

6.3.7. Участвовать в принятии решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

6.3.8. Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;

6.3.9. Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество;

6.3.10. Соблюдать иные установленные законодательством и общим собранием членом Товарищества требования.

6.3.11. Собственники недвижимости в ТСН, не являющиеся членами ТСН, несут все обязанности, предусмотренные для членом ТСН п. 6.2. настоящего Устава).

6.3.12. Новый Собственник помещения в **ТСН, который не вступил в ТСН**, в обязан в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение заключить договор на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг (далее – Договор) с ТСН либо с уполномоченной организацией. При неподписании Договора по истечении указанного срока ТСН вправе обратиться в суд с иском о понуждении к заключению Договора.

6.3.13. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСН

7.1. Органами управления ТСН являются:

7.1.1. Общее собрание членом ТСН;

7.1.2. Правление ТСН;

7.1.3. Председатель правления ТСН.

7.2. Общее собрание членом ТСН является высшим органом управления ТСН и созывается в порядке, определяемом настоящим Уставом.

7.3. Правление ТСН избирается из числа членом ТСН в количестве не более 7 (Семи) человек общим собранием членом ТСН на срок 2 (Два) года. Правление ТСН избирает из своего состава председателя ТСН.

7.4. Правление ТСН является исполнительным органом ТСН, подотчетным общему собранию членом ТСН.

7.5. Постоянно действующим единоличным исполнительным органом ТСН является Председатель правления ТСН.

7.6. Органом контроля ТСН является Ревизионная комиссия (Ревизор).

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСН

8.1. К исключительной компетенции Общего собрания членом ТСН относятся следующие вопросы:

8.1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав ТСН;

8.1.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСН;

8.1.3. Избрание членом Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора);

8.1.4. Установление размера обязательных платежей и взносов для членом ТСН и собственников недвижимости в ТСН;

8.1.5. Образование специальных фондов ТСН, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества ТСН и его оборудования;

8.1.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСН;

8.1.7. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества;

8.1.8. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.1.9. Определение денежного вознаграждения председателю правления и лицам, работающим на основе гражданско-правовых договоров с ТСН;

8.1.10. Определение размера премии членам Правления по итогам работы за год;

8.1.11. Рассмотрение жалоб на действия правления ТСН, председателя правления ТСН и Ревизионной комиссии (ревизора) ТСН;

8.1.12. Принятие решений о сдаче в аренду общего имущества;

8.1.13. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.1.14. Другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством РФ или иными федеральными законами РФ.

8.1.15. Общее собрание членов ТСН имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСН.

8.2. Созыв Общего собрания членов ТСН является обязанностью правления ТСН.

8.3. Общее собрание членов ТСН созывается ежегодно для рассмотрения и утверждения годового отчёта и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, доклада Ревизионной комиссии (Ревизора), утверждения плана хозяйственной деятельности и сметы расходов на следующий год, а также других вопросов, находящихся в исключительной компетенции Общего собрания членов ТСН.

Срок проведения ежегодного Общего собрания членов ТСН – не позднее 1 июня года следующего за отчетным годом.

8.4. Внеочередное Общее собрание членов ТСН созывается:

- по решению правления;

- по требованию не менее пяти членов ТСН;

- по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) ТСН;

- по требованию органа местного самоуправления.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества и принятых решениях, направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов: в письменной форме вручается каждому члену товарищества под расписку; посредством почтового отправления (заказным письмом); путем отправки на электронную почту (указанную в заявлении о вступлении в ТСН и внесенную в реестр ТСН) и вывешивания на доске объявлений на территории жилого комплекса. Уведомление направляется и вывешивается в свободном доступе не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.5. Общее собрание членов ТСН является правомочным, если на нём присутствуют более пятидесяти процентов членов ТСН. На случай своего отсутствия на общем собрании члены ТСН могут доверить право представлять свои интересы на собрании другому члену ТСН или иному лицу. Доверенность оформляется в простой письменной форме. При этом один член ТСН вправе одновременно представлять интересы неограниченного количества других членов ТСН.

В случае передачи членом ТСН прав представлять свои интересы на Общем собрании членов ТСН третьему лицу (не члену ТСН), доверенность оформляется в простой письменной форме с удостоверением ее Председателем ТСН.

Доверенности, указанные в настоящем пункте, хранятся у Председателя правления ТСН.

8.6. Общее собрание членов ТСН вправе принимать решения только по вопросам повестки дня, сообщенным членам ТСН, за исключением случаев, если в данном общем собрании участвуют все члены ТСН.

8.7. Решение по вопросам, указанным в п.п. 8.1.2, 8.1.6, 8.1.13 Устава, принимается большинством не менее двух третей голосов членов ТСН (представителей по доверенности), присутствовавших на собрании.

По остальным вопросам решение Общего собрания членов ТСН считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ТСН (представителей по доверенности), присутствовавших на собрании.

8.8. Решение Общего собрания членов ТСН, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников недвижимости в ТСН.

8.9. Решение Общего собрания членов ТСН оформляется протоколом, подписанным председателем Общего собрания членов ТСН и секретарём Общего собрания членов ТСН, и заверяется печатью ТСН. Протоколы всех Общих собраний членов ТСН подшиваются в книгу протоколов, которая должна в любое время предоставляться любому члену ТСН для ознакомления.

8.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.11. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

8.12. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТСН

9.1. Правление ТСН в количестве не менее 3 (Трех), не более 7 (Семи) членов избирается общим собранием членов товарищества на 2 (Два) года из числа членов ТСН.

9.2. Правление избирает из своего состава председателя, при необходимости - его заместителя.

9.3. Правление является исполнительным органом ТСН, подотчётным Общему собранию членов ТСН и подконтрольным Ревизионной комиссии (Ревизору). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСН за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСН.

9.4. В компетенцию Правления ТСН входит решение следующих вопросов:

9.4.1. Составление плана хозяйственно-финансовой деятельности и сметы расходов ТСН, а также отчётов об использовании средств ТСН. Представление годовых отчетов и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в Ревизионную комиссию (Ревизору) и Общему собранию членов ТСН для утверждения;

9.4.2. Контроль за своевременным внесением собственниками недвижимости в ТСН установленных взносов и платежей;

9.4.3. Использование средств ТСН в соответствии с утверждённым Общим собранием членов ТСН статьями расходов ТСН;

9.4.4. Управление (содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт) общим имуществом собственников недвижимости;

9.4.5. Принятие решения о заключении договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников недвижимости, на выполнение работ или оказание услуг для ТСН. Согласование существенных условий соответствующего договора осуществляется на заседании Правления.

9.4.6. Ведение списка членов ТСН, домово́й книги, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9.4.7. Созыв и проведение Общего собрания членов ТСН, утверждение повестки для Общего собрания членов ТСН;

9.4.8. Предъявление исков в суд о взыскании с собственников недвижимости в ТСН задолженности по платежам, определенным Уставом и общим собранием членов ТСН;

9.4.10. Выполнение иных, вытекающих из Устава ТСН, обязанностей.

9.5. Правление ТСН созывается не реже одного раза в год.

9.5.1. Уведомление членов Правления о месте, дате, времени, а также повестка дня заседания Правления доводится не позднее, чем за два рабочих дня до проведения указанного заседания. Уведомление о заседании вручается лично под расписку или заказным письмом, либо по электронной почте (телефону) указанным в заявлении о вступлении в ТСН с подтверждением получения.

9.5.2. Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.

9.5.3. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих членов Правления.

9.5.4. Заседание Правления оформляется протоколом. В протоколе отражаются рассматриваемые вопросы (повестка дня), их обсуждения и принятые решения. Протокол подписывается присутствующими на заседании членами Правления (включая председателя) и заверяется печатью ТСН.

9.7. Общее собрание членов ТСН вправе отозвать любого из членов Правления до истечения срока полномочий в случае неудовлетворительного исполнения обязанностей, либо нарушения Устава ТСН.

9.8. Члены Правления могут осуществлять свои функции на общественных началах, либо за определенную плату в виде премии по итогам работы за год. Размер премии определяется Общим собранием членов ТСН по представлению председателем Правления объема работ, выполняемых каждым членом Правления.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

10.1. Председатель Правления ТСН избирается на срок 2 (Два) года из числа членов Правления. Председатель Правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления с последующим утверждением решения на Общем собрании членов ТСН.

10.2. Председатель Правления подотчетен Правлению и Общему собранию членов ТСН.

10.3. Председатель Правления ТСН:

10.3.1. Обеспечивает выполнение решений Правления ТСН;

10.3.2. Без доверенности действует от имени ТСН, в том числе представляет его интересы и совершает сделки соответствующие целям деятельности ТСН, которые в соответствии с законодательством, Уставом ТСН не требуют обязательного одобрения Правлением ТСН или Общим собранием членов ТСН;

10.3.3. Заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества собственников недвижимости, на выполнение работ или оказание услуг для ТСН. Согласование существенных условий данных договоров осуществляется на заседании Правления.

10.3.4. Подписывает платежные документы в пределах утвержденной Общим собранием членом ТСН сметы расходов ТСН;

10.3.5. Председатель Правления вправе самостоятельно назначить себе заместителя из числа членом Правления. Заместитель Председателя Правления исполняет обязанности Председателя Правления в случае временного отсутствия последнего.

10.3.6. Осуществляет оперативное управление ТСН и обеспечивает его нормальную эксплуатацию, дает указания и распоряжения всем должностным лицам ТСН и обслуживающему персоналу, которые являются обязательными для них;

10.3.7. Осуществляет иные полномочия, не отнесенные Жилищным кодексом или Уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членом Товарищества или Правления Товарищества.

10.4. Председатель правления ТСН обязан:

10.4.1. Обеспечивать выполнение решений Общего собрания членом ТСН, Правления ТСН;

10.4.2. Регулярно, не реже чем 1 (Один) раз в год, информировать Правление ТСН по основным вопросам своей деятельности, о платежеспособности ТСН и при необходимости увеличения расходов на нужды ТСН ставить указанные вопросы на решение Общего собрания членом ТСН;

10.4.3. При осуществлении прав и исполнении обязанностей действовать в интересах ТСН добросовестно и разумно.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

11.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ТСН общим собранием членом ТСН избирается Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСН, в составе от одного до трех человек на срок не более чем два года.

11.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСН:

11.2.1. В обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

11.2.2. Представляет общему собранию членом ТСН заключение о хозяйственной деятельности, бюджете Товарищества, годовом отчете Правления и размерах обязательных платежей и взносов;

11.2.3. Отчитывается перед общим собранием членом Товарищества о своей деятельности.

11.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСН в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности ТСН.

11.4. Общее собрание членом Товарищества вправе отозвать любого из членом Ревизионной комиссии (Ревизора) в случае неудовлетворительного исполнения обязанностей либо нарушения Устава ТСН.

12. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ТСН И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ

12.1. ТСН обязано хранить следующие документы:

12.1.1. Устав ТСН, а также внесенные в Устав ТСН и зарегистрированные в установленном порядке изменения;

- 12.1.2. Протоколы Общего собрания членов ТСН;
 - 12.1.3. Документ, подтверждающий государственную регистрацию ТСН;
 - 12.1.4. Документы, подтверждающие права ТСН на имущество, находящееся на его балансе;
 - 12.1.5. Внутренние документы ТСН;
 - 12.1.6. Договоры, заключаемые ТСН;
 - 12.1.7. Протоколы заседаний Правления ТСН, Ревизионной комиссии (Ревизора) ТСН;
 - 12.1.8. Заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) ТСН, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - 12.1.9. Реестр членов ТСН;
 - 12.1.10. Бюллетени по вопросам, принятым в порядке заочного голосования;
 - 12.1.11. Доверенности членов ТСН о передаче ими своих полномочий членам ТСН или третьим лицам;
 - 12.1.12. Иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, Уставом ТСН, внутренними документами ТСН, решениями Общего собрания членов ТСН.
- 12.2. ТСН хранит документы, предусмотренные пунктом 12.1 Устава, по месту нахождения товарищества или единоличного исполнительного органа – Председателя Правления ТСН.
- 12.3. ТСН по требованию члена ТСН обязано обеспечить ему доступ к документам, предусмотренным пунктом 12.1 Устава. В течение трех рабочих дней со дня предъявления соответствующего требования членом ТСН указанные документы должны быть предоставлены ТСН для ознакомления. ТСН по требованию члена ТСН обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТСН

- 13.1. Реорганизация и ликвидация ТСН производятся на основании решения Общего собрания членов ТСН в порядке, установленном действующим гражданским законодательством Российской Федерации.
- 13.3. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости (помещений в жилых домах блокированной застройки (таунхаусах) и коттеджах расположенных в жилом комплексе).