

Учредительный документ юридического лица  
ОГРН 1165029053782 представлен при  
внесении в ЕГРЮЛ записи от 16.05.2019 за  
ГРН 7195081982154



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 5224A300E5A9A1A14A52CB39387B25A4  
Владелец: Ефимова Ольга Александровна  
Межрайонная ИФНС России № 23 по Московской области  
Действителен: с 06.02.2019 по 06.02.2020

«УТВЕРЖДЕНО»

решением общего собрания собственников недвижимости  
ТСН «Лазурный берег» по адресу:  
141052, Московская область, г.о. Мытищи,  
дер. Подольниха, ул. Радужная д.17  
Протокол общего собрания № 15 от 05 мая 2019 г.

# УСТАВ

## Товарищества собственников недвижимости «Лазурный берег» (новая редакция)

Московская область

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Термины и определения	3
3. Цели и виды деятельности Товарищества	4
4. Имущество товарищества. Финансирование деятельности Товарищества	5
5. Порядок вступления в члены Товарищества и выхода из него	7
6. Права и обязанности Товарищества	8
7. Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости	10
8. Права и обязанности членов Товарищества	12
9. Органы управления Товарищества	13
10. Общее собрание членов Товарищества	13
11. Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества	16
12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества	18
13. Реорганизация и ликвидация Товарищества	19



## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Лазурный берег» является добровольным объединением собственников объектов недвижимости - земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), расположенных в жилом комплексе «Лазурный берег» по адресу: 141052, Московская область, Мытищинский район, дер. Подольниха.  
Товарищество является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и других законодательных и иных нормативных актов для достижения целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Лазурный берег».  
Краткое официальное наименование Товарищества: ТСН «Лазурный берег».  
Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа Товарищества: 141052, Московская область, Мытищинский район, деревня Подольниха, ул. Радужная, дом 17.
- 1.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном законодательством порядке; имеет расчетные и иные счета в банках, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
- 1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.5. Товарищество представляет законные интересы собственников недвижимости в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Товарищество собственников недвижимости — добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок и (или) на постройки, расположенные на этом участке.

Член товарищества — это собственник недвижимого имущества (земельного участка, предназначенного под ИЖС), расположенного в границах коттеджного поселка, добровольно вступивший в установленном порядке в Товарищество для совместного



владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимися в их общей собственности или в общем пользовании;

Общее имущество ТСН — это, находящееся в общей собственности, движимое и недвижимое имущество, созданное за счет целевых взносов членов ТСН, а так же имущество, которое передано Товариществу в общее пользование (аренду). К общему имуществу могут, в частности, относиться взятые в аренду:

- 1) дороги общего пользования;
- 2) обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости в коттеджном поселке, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) прилегающие территории в границах поселка;
- 4) общие внутриселковые коммуникации, в том числе временные сооружения.

Доля в праве общей собственности — доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей, а также долю голосов на общем собрании собственников недвижимости либо общем собрании членов товарищества. Доля в праве общей собственности собственника недвижимости рассчитывается по принципу «один земельный участок – один голос»;

Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима мест общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и другие. Услуги по содержанию общего имущества предоставляются в соответствии с требованиями членов товариществ, установленными ими на их Общем собрании;

Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам недвижимости услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывозу ТБО;

Коммунальные услуги — предоставляемые ресурсоснабжающей организацией собственникам недвижимости услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, канализированию;

Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие коммунальные услуги собственникам недвижимости и лицам, пользующимся имуществом собственника.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества коттеджного поселка;

Членские и/иные взносы – компенсация (возмещение) расходов, связанных с оплатой расходов на содержание, управление, текущий и ремонт общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### 3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создано в целях:

- 1) Совместного управления общим имуществом;
- 2) Обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах



распоряжения общим имуществом;

- 3) Осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- 4) Предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации объектами недвижимости;
- 5) Защиты прав и интересов собственников недвижимости, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- 6) Для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам.

3.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение владения, пользования и распоряжения имуществом Товарищества;
- 2) обеспечение надлежащего содержания, обслуживания, эксплуатации, благоустройства, развития и ремонта имущества Товарищества, в том числе путем оплаты услуг снабжающих и подрядных организаций, финансирования иных необходимых мероприятий за счет средств Товарищества;
- 3) обеспечение охраны прилегающей территории, создание условий для обеспечения сохранности имущества членов Товарищества, в том числе пожарной безопасности на территории жилого поселка;
- 4) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 5) представление интересов членов Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 6) консультирование членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, содействие в реализации ими иных прав и законных интересов, связанных с принадлежащими ими на праве собственности объектами недвижимости или с проживанием в жилом поселке;
- 7) ведение реестра членов Товарищества.

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

3.4. Исключительно для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, с последующим направлением полученных от такой деятельности доходов для оплаты расходов Товарищества или в специальные целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества или, в предусмотренных настоящим Уставом случаях, Правлением Товарищества. Полученные доходы не подлежат распределению между членами Товарищества.

#### **4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами поселка, в котором организовано Товарищество.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов членов Товарищества;



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

3) прочих поступлений.

- 4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные целевые фонды.
- 4.4. Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов на год.  
В случае отсутствия утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов на текущий год, Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества в объеме, утвержденном в предыдущем финансовом году.
- 4.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренной сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов Товарищества или направляется в специальные целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества.  
Дополнительно полученные Товариществом доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, не предусмотренные сметой доходов и расходов на текущий год, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.
- 4.6. Члены Товарищества осуществляют обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт имущества Товарищества, а также с оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, в порядке и сроки, утвержденные Правлением Товарищества.  
Специальные целевые взносы уплачиваются членами Товарищества в размере, порядке и сроки, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества.
- 4.7. Собственники объектов недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату в соответствии с условиями договоров, заключенных с Товариществом, либо на основании счетов, выставяемых Товариществом, за поставляемые снабжающими организациями через принадлежащие Товариществу, либо взятые Товариществом в общее пользование на основании договора аренды, объекты (распределительные пункты, коммуникации и т.п.), потребляемые ими ресурсы и услуги, а также иные платежи, направленные на компенсацию расходов Товарищества по оплате ресурсов и услуг, потребляемых Товариществом для обеспечения общих нужд собственников объектов недвижимого имущества, расположенных в жилом поселке, в котором организовано Товарищество.
- 4.8. В случае образования объектов общего имущества, которые в силу закона принадлежат членам Товарищества на праве общей долевой собственности, доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах и расходах по содержанию такого имущества.
- 4.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему объектов недвижимого имущества, либо полный или частичный отказ от пользования имуществом Товарищества либо имуществом, принадлежащим в силу закона членам Товарищества на праве общей долевой собственности или находящимся в общем пользовании на правах аренды, не



является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в расходах Товарищества на содержание и ремонт такого имущества.

- 4.10. В случае несвоевременной оплаты с собственника недвижимости взимается неустойка в размере, предусмотренном договором или Решением общего собрания членов ТСН.

## **5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И ВЫХОДА ИЗ НЕГО**

- 5.1. Лица, которые в установленном законом порядке приобрели право собственности на объект недвижимого имущества в коттеджном поселке, в котором организовано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на соответствующий объект недвижимости.

Реализация прав члена Товарищества собственниками объекта недвижимого имущества, принадлежащего им на праве общей долевой или совместной собственности, осуществляется по соглашению между ними в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника земельного участка, расположенного на территории поселка, на основании его письменного заявления о вступлении в Товарищество. Письменное заявление подается лицом, желающим стать членом Товарищества, в Правление товарищества. К заявлению прикладываются документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, расположенный на территории поселка. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке. Интересы юридических лиц представляют их законные представители или лица, действующие на основании доверенности.

В заявлении о вступлении в члены Товарищества указывается:

1. Фамилия, имя, отчество заявителя;
2. Адрес места жительства заявителя;
3. Почтовый адрес, по которому таким гражданином могут быть получены почтовые сообщения;
4. Электронный адрес, по которому таким гражданином могут быть получены электронные сообщения;
5. Номер телефона, по которому таким гражданином могут быть получены СМС-сообщения;
6. Согласие на соблюдение требований устава Товарищества;
7. Согласие на обработку персональных данных.

При реорганизации или ликвидации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), а также приобретатели имущества члена Товарищества по договору, входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления о вступлении в Товарищество без уплаты вступительного взноса, но при условии предварительной оплаты сумм задолженности их правопреемника по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по специальным целевым взносам.

Заявление о вступлении в Товарищество с приложением подтверждающих выполнение кандидатом указанных в настоящем пункте условий направляется заинтересованным лицом в Правление Товарищества, которое рассматривает указанное заявление в течение одного месяца со дня поступления заявления и полного комплекта подтверждающих документов.



- 5.3. Правление Товарищества в течение 10 дней с момента рассмотрения заявления о вступлении в члены Товарищества вносит данное лицо в реестр членов Товарищества.
- 5.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (включая адрес места жительства, паспортные данные и используемые для связи с членом Товарищества почтовый адрес, адрес электронной почты и телефонный номер), а также сведения о принадлежащих им объектах недвижимого имущества, в том числе о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество, в случае возникновения такового.
- 5.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.2 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 5.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.
- 5.7. Членство в Товариществе прекращается в случаях:
- 1) выхода члена Товарищества из Товарищества на основании его заявления;
  - 2) прекращения права собственности члена Товарищества на объект недвижимого имущества в поселке жилых домов, в котором организовано Товарищество, в случае отсутствия у указанного собственника иных объектов недвижимого имущества на территории поселка;
  - 3) реорганизации или ликвидации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества;
  - 4) исключения члена Товарищества из Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества;
  - 5) ликвидации Товарищества в установленном законом порядке.
- Прекращение членства в Товариществе не прекращает обязательств выбывшего члена Товарищества по обязательным платежам и взносам, связанным с оплатой расходов на содержание и ремонт имущества Товарищества, оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, а также по специальным целевым взносам.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

### 6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления имуществом Товарищества и иные обеспечивающие управление имуществом Товарищества договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества, затрат на ремонт и реконструкцию, специальных целевых взносов, отчислений в резервный фонд;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов членов Товарищества;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и иным законным владельцам объектов недвижимости, находящихся в собственности членов



- Товарищества;
- 5) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - 6) продавать и передавать во временное пользование часть имущества Товарищества, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
  - 7) получать в пользование и приобретать в собственность Товарищества, а в предусмотренных законом случаях - в общую долевую собственность членов Товарищества, земельные участки и другие объекты;
  - 8) страховать имущество, находящееся у Товарищества в управлении или в собственности, совершать иные отвечающие предмету и целям деятельности Товарищества сделки и действия;
  - 9) в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов, в судебном порядке вправе требовать их уплаты, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами Товарищества указанных обязанностей;
  - 10) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

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

- 1) Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 2) В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке достраивать, перестраивать части общего имущества;
- 3) Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки для возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 5) Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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

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

6.5. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение Товариществом и членами Товарищества требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление имуществом Товарищества и в предусмотренных законом случаях имуществом, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества, обеспечивать их надлежащее санитарное и техническое состояние;
- 3) обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов;
- 4) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества как собственников объектов недвижимости, расположенных в жилом поселке, в котором



организовано Товарищество, в том числе при использовании имущества Товарищества и в предусмотренных законом случаях имущества, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;

- 5) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию членами Товарищества прав владения, пользования и распоряжения принадлежащими им объектами недвижимости, расположенными в жилом поселке, в котором организовано Товарищество, а также прав владения, пользования и распоряжения Товарищества в отношении его имущества и в предусмотренных законом случаях также прав владения, пользования и распоряжения членами Товарищества имуществом, составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;
- 6) представлять в отношениях с любыми третьими лицами законные интересы членов Товарищества, связанные с управлением имуществом Товарищества и имуществом, в предусмотренных законом случаях составляющим общую долевую собственность членов Товарищества;
- 7) вести реестр членов Товарищества.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

7.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники, заключившие с Товариществом договор на возмещение расходов по содержанию имущества общего пользования, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

Указанные лица по письменному заявлению имеют право ознакомиться со следующими документами:

1. Устав Товарищества, внесенные изменения в Устав, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
2. Реестр членов Товарищества;
3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, годовые Сметы доходов и расходов Товарищества, Отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
4. Заключения ревизора Товарищества;
5. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
6. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
7. Документы, подтверждающие итоги голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а так же в письменной форме решения собственников участков по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости (участков ИЖС) в форме заочного голосования;
8. Техническая документация на объекты общего имущества;
9. Иные, предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.



- 7.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 7.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости обязаны:
- 1) Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;
  - 2) Не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом, правила использования и содержания общего имущества.
  - 3) Нести бремя содержания принадлежащей им собственности и общего имущества, находящегося в общем пользовании;
  - 4) Своевременно вносить обязательные платежи и членские и/иные взносы;
  - 5) Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им недвижимости;
  - 6) Допускать на свой участок руководителей, иных должностных лиц товарищества, предприятий и организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 7.4. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащую ему недвижимость.
- 7.5. Использовать земельный участок в соответствии с категорией земли и видами разрешенного использования с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.
- 7.6. Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества.
- 7.7. Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано товарищество.
- 7.8. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия.
- 7.9. Неиспользование собственником принадлежащей ему на праве собственности недвижимости либо его отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 7.10. Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет.
- 7.11. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания строений, и придомовой территории.



7.12. При отчуждении недвижимости, находящегося в собственности собственника, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- 1) о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию собственности и общего имущества;
- 2) о страховании общего имущества;
- 3) о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников недвижимости, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

7.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и правовыми актами, и Уставом Товарищества.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Права члена Товарищества возникают с момента вступления возникновения у него членства в Товарищества.

8.2. Член Товарищества вправе:

- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности имуществом;
- 2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба имуществу Товарищества, а также имуществу, принадлежащего в силу закона членам Товарищества на праве общей долевой собственности;
- 5) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества членов Товарищества и имущества Товарищества, произведенных расходах, в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества;
- 6) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- 7) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- 8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

8.3. Член Товарищества обязан:

- 1) содержать принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества в надлежащем состоянии и осуществлять их содержание и ремонт за свой счет;
- 2) использовать принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества в соответствии с их назначением с учетом ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством;
- 3) использовать объекты собственности Товарищества только по их прямому



- назначению, не нарушая прав и интересов Товарищества и других членов Товарищества и третьих лиц по пользованию данными объектами;
- 4) выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;
  - 5) нести ответственность за нарушение предусмотренных настоящим Уставом обязанностей;
  - 6) соблюдать технические, противопожарные, санитарно-эпидемиологические правила содержания и использования земельных участков, жилых домов, хозяйственных построек и иных имущественных объектов, прилегающей территории;
  - 7) своевременно и в полном объеме осуществлять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт имущества Товарищества, а также с оплатой ресурсов и услуг, поставляемых снабжающими организациями, своевременно и в полном объеме осуществлять специальные целевые взносы, уплачиваемые членами Товарищества в размере, порядке и сроки, предусмотренные решением Общего собрания членов Товарищества;
  - 8) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам имущества Товарищества, общего имущества членов Товарищества в случае образования такового в силу закона, имущества других членов Товарищества;
  - 9) обеспечивать доступ уполномоченным лицам к принадлежащим ему объектам недвижимого имущества при необходимости осуществления работ по проведению и ремонту коммуникаций, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц;
  - 10) устранять за свой счет ущерб, нанесенный им имуществу Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц лично, а также любыми другими лицами, пользующимися принадлежащими ему объектами недвижимого имущества на законном основании.
  - 11) выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

## **9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

1.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

1.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

## **10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Общее собрание членов Товарищества вправе решать любые вопросы деятельности Товарищества, отнесенные законом к его ведению.

10.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;



- 2) принятие и изменение устава Товарищества;
- 3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;
- 4) избрание членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 5) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;
- 6) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 7) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 8) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- 9) установление размера обязательных платежей и взносов, специальных целевых взносов для членов Товарищества;
- 10) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных целевых фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 11) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 12) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 13) утверждение годового плана содержания и ремонта имущества Товарищества, отчета о выполнении такого плана;
- 14) утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, заключений ревизионной комиссии (ревизора) или аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 15) избрание Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления;
- 16) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 17) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 18) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.3. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам:

1. реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
  2. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  3. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей.

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

10.4. Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится по решению Правления Товарищества, в том числе принятому на основании поступившего в Правление Товарищества письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества либо члена Товарищества.

Правление Товарищества в течение семи дней со дня получения требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества обязано его рассмотреть и принять



решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, в случае если не соблюден установленный настоящим Уставом порядок предъявления требования о созыве внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

В случае принятия Правлением Товарищества решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества указанное общее собрание должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления требования о его проведении.

В случае, если Правление Товарищества приняло решение об отказе в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, оно информирует в письменной форме лиц, требовавших его проведения, о причинах отказа.

Отказ Правления Товарищества в удовлетворении требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества может быть обжалован в суд.

Уведомление членов Товарищества о проведении Общего собрания членов Товарищества осуществляется, как правило, в письменной форме посредством направления соответствующего информационного сообщения по адресу электронной почты члена Товарищества, указанному в реестре членов Товарищества, либо, по решению Правления Товарищества, путем направления простого заказного письма.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее чем за четырнадцать календарных дней до даты его проведения не считая дни отправки уведомления. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть указано место и время его проведения, повестка собрания, порядок ознакомления с материалами, подлежащими рассмотрению на собрании.

Уведомление о проведении общего собрания собственников недвижимости и членов ТСН «Лазурный берег» может быть отправлено по почте, вручено нарочно под роспись, а также размещено на информационных стендах на территории товарищества и продублировано на сайте.

Данный способ уведомления считается официальным и действует с момента принятия данной версии Устава общим собранием членов ТСН «Лазурный берег».

Уведомления о проведении собрания могут быть разосланы через электронную почту, если собственник в письменном заявлении на имя председателя ТСН оставит адрес своей электронной почты с просьбой об информировании таким способом. Адрес электронной почты – [kplazurniybereg@mail.ru](mailto:kplazurniybereg@mail.ru) – является официальным адресом электронной почты Товарищества. Данный способ уведомления также является надлежащим.

Правление Товарищества обеспечивает опубликование информации о проведении Общего собрания членов Товарищества и материалов, подлежащих рассмотрению на собрании, на сайте Товарищества в сети Интернет.

- 10.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), в форме заочного и очно-заочного голосования. При проведении Общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол Общего собрания, должны быть указаны:
- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на принадлежащий объект недвижимости;
  - 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».
- 10.6. Общее собрание членов Товарищества не вправе рассматривать вопросы, которые не были включены в повестку собрания.



- 10.7. 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.
- 10.8. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества определяется по принципу «один земельный участок – один голос». Решения на общем собрании собственников недвижимости принимаются простым большинством голосов.
- 10.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества.
- 10.10. Правление Товарищества обеспечивает опубликование информации о принятых Общим собранием членов Товарищества решениях на сайте Товарищества в сети Интернет в десятидневный срок с момента окончания проведения собрания.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.
- 11.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.
- 11.3. Правление Товарищества в составе 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на два года.
- 11.4. Председатель Правления избирается Общим собранием членов ТСН из состава членов Правления сроком на два года.
- 11.5. Член Правления обязан лично осуществлять свои полномочия, передоверие членом Правления своих полномочий третьему лицу не допускается.
- 11.6. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.
- 11.7. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
- 11.8. Председатель Товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседания Правления Товарищества.
- 11.9. Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Правлением Товарищества.



1.10. Правление Товарищества обеспечивает опубликование информации о проведении заседаний Правления Товарищества на информационных досках поселка.

1.11. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа избранных членов Правления Товарищества.

Заседания Правления Товарищества ведет Председатель Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества.

Каждый член Правления Товарищества имеет на его заседании один голос.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

11.12. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборов;
- 2) Составление Смет доходов и расходов, отчетов об исполнении смет Товарищества на соответствующий год, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 3) Заключение договора с Управляющей организацией, при согласии более 50% голосов от общего числа членов Товарищества,
- 4) Заключение договоров по содержанию, текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг; наём и увольнение работников;
- 5) Приём заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него, ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности. Утверждение в должности Главного бухгалтера Товарищества;
- 6) Созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества;
- 7) Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 8) Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 9) Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на общее имущество, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 10) Выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 11) Рассмотрение заявлений и жалоб собственников недвижимости;
- 12) Разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества Производственной программы (перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества; перечень дополнительных работ; расчёта стоимости данных работ), отчета об исполнении Производственной программы, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 13) Расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников недвижимости, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 14) Контроль за исполнением договорных обязательств;



- 15) Организация приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
  - 16) Осуществление проверки технического состояния общего имущества;
  - 17) Передача технической, бухгалтерской и иной документации на коттеджный поселок, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления техническая, бухгалтерская и иная документация передаётся ликвидационной комиссии или выбранной Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются Управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на Общем собрании собственнику недвижимости;
  - 18) Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 11.13. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 11.14. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, выдает доверенности, осуществляет прием и увольнение работников Товарищества, издает приказы.

## 12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

- 12.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию (ревизора).
- 12.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается в составе от одного до трех человек на Общем собрании членов Товарищества на два года.
- 12.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя.
- 12.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
  1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества. Решение о проведении внеплановой проверки финансово-хозяйственной деятельности вправе принимать Общее собрание членов Товарищества;
  2. Представляет общему собранию членов Товарищества Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;



3. Представляет Общему собранию членов Товарищества Заключение о Смете доходов и расходов на соответствующий год, об Отчете об исполнении Сметы доходов и расходов, и размерах обязательных платежей и членских и/иных взносов, сборах;
  4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
  5. Проверяет правильность ведения бухгалтерского учёта;
  6. Проверяет правильность целевого использования средств Товарищества;
  7. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.
- 12.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) (ревизор) вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы.
- 12.6. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии, может быть приглашён сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

### **13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 13.1. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости:
1. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 57; 123,12 Гражданского кодекса РФ).
  2. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.
- 13.2. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости:
1. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 61 Гражданского кодекса РФ).



Российская Федерация

Город Москва

Двадцать третьего мая две тысячи девятнадцатого года

Я, Тербков Алексей Владимирович, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

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: № 50/684-н/77-2019-6-1481.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 950 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1900 руб. 00 коп.

А.В. Тербков



Итого прошито и скреплено	
печатью на 19	лист 91
Нотариус	А.В. Тербков