***УТВЕРЖДЕНО***

 *Общим собранием членов ТСН «Нагорное»*

 *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года (Протокол № \_\_\_).*

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИИМОСТИ « НАГОРНОЕ »**

**(Новая редакция №1)**

**Московская область, город Домодедово,**

**Улица Набережная**

**\_\_\_\_\_\_\_\_ год**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**1.1.** Товарищество собственников недвижимости «Нагорное». «Товарищество» – добровольное объединение собственников садовых земельных участков, созданное с целью совместного владения, пользования и содержания имущества общего пользования, (в том числе земельных участков). Предназначенного для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей его членов в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей, а также с целью объединения усилий в решении социально-хозяйственных задач ведения садоводства.

**1.2.** Товарищество собственников недвижимости «Нагорное» создано и действует на основе Законодательства РФ.

Местонахождение Товарищества: Московская область, г. Домодедово, ул. Набережная. Товарищество расположено на земельном участке общей площадью 20,15 га.

**1.3.**Товарищество учреждено гражданами на добровольных началах как общественная некоммерческая организация.

Земельный участок предоставлен гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных культур, а так же создания условий для культурного отдыха его членов и их семей. Все работы на участке проводятся личным трудом садовода и членов семьи.

**1.4.** Товарищество собственников недвижимости считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество,

приходно–расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке, вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему. Учредительным документом Товарищества является Устав, утвержденный общим собранием учредителей. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

**1.5.** Правовое регулирование ведения гражданами садоводства осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским, земельным, природоохранным законодательством Российской Федерации, Законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», нормативными актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

**1.6.** Организация и обустройство садовых участков и товарищества собственников недвижимости производится за счет личных средств, членов товарищества. Имущество, приобретенное или созданное товариществом за счет целевых и иных взносов, является совместной собственностью членов Товарищества.

**1.7.** Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам товарищества, а товарищество не отвечает по обязательствам его членов.

 **2.ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ.**

**2.1.** Организация и застройка территорий товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территорий, строительных норм и правил по СНиП 30-02-97 и СП 11-106-97

Разработка проекта планировки и застройки товарищества собственников недвижимости осуществляется юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на градостроительное проектирование.

**2.2** Возведение строений на земельном участке членами товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки и застройки его территорий, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территорий товарищества.

**2.3.** Члены товарищества собственников недвижимости товарищества приступают к освоению земельных участков только после закрепления в натуре их границ в соответствии с утвержденным проектом планировки и застройки товарищества собственников недвижимости.

**2.4.** Возведение на земельном участке строений и сооружений, не предусмотренных проектом планировки и застройки товарищества собственников недвижимости либо превышающих размеры, установленные проектом, допускается только после утверждения этих изменений органами местного самоуправления по согласованию с органами архитектуры и градостроительства, Госархстройнадзора и правлением товарищества.

**2.5.** Контроль над реализацией проекта планировки и застройки территорий товарищества собственников недвижимости, за соблюдением требований к возведению гражданами на земельных участках строений и сооружений осуществляется правлением товарищества, местными органами архитектуры и градостроительства, Госархстройнадзора, а также администрацией местного самоуправления.

**2.6.** Нарушение требований проекта планировки и застройки территорий товарищества собственников недвижимости является основанием для привлечения такого товарищества, а также его членов, допустивших нарушение, к соответственности в соответствии с действующим законодательством.

**2.7.** Каждый член товарищества собственников недвижимости товарищества на своем садовом участке может возвести по соответствующим проектам садовый дом сезонного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.

В целях обеспечения противопожарной безопасности расстояние между садовыми домами или группами домов на соседних участках должно быть не менее 15 м.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка должны быть:

- от садового дома - 3 м;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

- от других построек – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, средне рослых – 2 м, кустарников – 1 м.

Минимальное расстояние между постройками по санитарно – бытовым условиям должно быть:

- от садового дома и погреба до уборной – 12 м;

- от садового дома до душа, бани и сауны – 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;

- от колодца до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны – 12 м.

Указанные расстояния по санитарно – бытовым условиям должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

**2.8.** Территория товарищества собственников недвижимости ограждается общим забором. Ограждения индивидуальных садовых участков с целью минимального затенения соседних участков должны быть, как правило, сетчатыми. Допускается устройство глухих заборов со стороны улиц и проездов.

**2.9.** В целях обеспечения чистоты и порядка на территории товарищества собственников недвижимости и прилегающих территориях в местах общего пользования садоводческого товарищества необходимо предусматривать площадки для мусорных контейнеров и заключать договоры с местной администрацией на вывоз мусора.

**3.ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**3.1.** Членом товарищества собственников недвижимости, могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста 18 лет и имеющие земельные участки в границах товарищества. Собственников недвижимости, а также в соответствии с гражданским законодательством наследники членов товарищества, в т. ч. малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельным участком.

Членами товарищества собственников недвижимости могут быть иностранные граждане или лица без гражданства в том случае, если земельный участок им предоставлен на праве аренды или срочного пользования.

**3.2.** Учредители товарищества собственников недвижимости считаются принятыми в члены товарищества с момента его государственной регистрации. Другие лица принимаются в члены товарищества общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников недвижимости до принятия на общем собрании в члены товарищества производит предварительное оформление лиц, приобретающих садовые участки на право собственности, с выдачей членских книжек, в которые вносятся данные о земельном участке, вступительном, членских, целевых взносах и другие необходимые сведения.

**3.3.** Член Товарищества с согласия администрации района в праве отказаться от части садового участка или разделить его с учетом установленной минимальной нормы

**3.4.** Купля, продажа или иное отчуждение (дарение, обмен, залог, аренда) земельного участка осуществляется в соответствии с действующим законодательством и порядком купли-продажи гражданам РФ земельных участков.

**3.5.** В соответствии с конституцией РФ и Гражданским кодексом РФ член Товарищества может быть исключен из Товарищества с прекращением прав собственности на землю решением администрации Домодедовского района по представлению правлением Товарищества решения общего собрания садоводов в случаях:

- добровольного отказа от использования земельного участка;

Если собственник участка не предпринял никаких мер к тому, чтобы каким-либо способом объявить о своем отказе от участка, но на протяжении длительного времени не осуществлял никаких работ на участке, не пользовался им, не участвовал в деятельности Товарищества и участок является фактически бесхозным, то правление извещает об этом земельный комитет для постановки бесхозного участка на учет и последующего отчуждения его в государственную собственность в судебном порядке;

 - использование земли не по целевому назначению;

 - систематической неуплаты земельного налога в течение 2-х лет и непогашения задолженностей в течение последующего одного года;

 - неуплата вступительных и членских взносов;

 - систематических или умышленных нарушениях земельного законодательства.

**3.5.** Лицу, выбывшему (исключенному) из членов Товарищества, возвращаются целевые взносы, внесенные им в кассу Товарищества на возведение хозяйственных строений и сооружений общего пользования (за вычетом износа).

**3.6.** Лицо, принятое в члены Товарищества вместо бывшего (исключенного) из членов Товарищества, обязано внести Товариществу необходимые взносы.

**3.7.** Принятые в члены Товарищества вместо бывшего члена Товарищества родственники или наследники выбывшего от уплаты вступительного взноса освобождаются.

**3.8.** Гражданско-правовые споры Товариществом и его членами, споры наследников о защите нарушенного или оспариваемого преимущественного права на вступление в Товарищество, споры разведенных супругов о праве пользования садовым участком, а также споры имущественного характера разрешаются судом.

**3.9.** Сделками с садовыми земельными участками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав.

**3.10.** При совершении сделок с садовыми земельными участками не допускается изменение их целевого назначения, нарушение градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований.

**3.11.** Отчуждение, залог, сдача в аренду земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляется при согласии всех участников общей собственности.

**4.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**4.1.** Члены товарищества собственников недвижимости имеет право:

 - Избирать и быть избранным в органы управления и органы контроля.

 - Получать информацию о деятельности органов управления и органов контроля товарищества.

 - Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием.

 - Распоряжаться своим земельным участком или иным имуществом в случаях, если на основании закона они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте, имеет право продать, дарить, завещать и совершать другие действия с садовым участком в соответствии с законодательством.

 - При отчуждении земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе товарищества собственников недвижимости в размере целевых взносов, здания, строения, сооружения, плодовые культуры или их стоимость от суммы целевых взносов.

 - При ликвидации товарищества собственников недвижимости получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

 - Обращаться в суд о признании не действительными нарушающих его права и законные интересы решения общего собрания членов товарищества либо собрания уполномоченных, а также решения правления и иных органов товарищества собственников недвижимости.

 - Добровольно выходить из товарищества собственников недвижимости для ведения садоводства в индивидуальном порядке, но при этом с одновременным заключением с товариществом собственников недвижимости договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.

Содержать на участке пчел, птицу, кроликов и мелкого скота с обязательным соблюдением санитарных и других требований.

 - Осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

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

 - Осуществлять деятельность в соответствии с действующим законодательством, уставом товарищества собственников недвижимости, а также решениями местных органов власти.

 - Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному хозяйственному объекту, содержать в порядке проходы, проезды, кюветы.

 - Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты.

 - Освоить в течение трех лет земельный участок, рационально и эффективно использовать его для выращивания фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции.

 - Участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи в мероприятиях и работах, проводимых на территории товарищества.

 - Соблюдать правила внутреннего распорядка товарищества собственников имущества, не допускать совершения действий, нарушающих нормальные условия для отдыха на садовых участках.

 - Выгул собак на территории товарищества производить в намордниках, на цепочках или ремешках – привязях.

 - Своевременно уплачивать земельный налог, вступительные, членские, целевые взносы и другие платежи в размерах, и сроки, установленные общим собранием садоводов, субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления.

 - Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно – гигиенические, противопожарные и иные требования. Соблюдать нормы, правила, нормативы, при строительстве и перестройке жилого строения, хозяйственных строений и сооружений, на участке в соответствии с утвержденным в установленном порядке планировки и застройки товарищества собственников недвижимости.

 - Выполнять решения общего собрания или собрания уполномоченных и решения правления.

 - Беречь народное достояние и общественное имущество.

**4.3.** Ответственность за техническое состояние, эксплуатацию электропроводки и электрооборудование, а также за технику безопасности на садовых участках возлагается на владельцев участков.

**4.4.** Член Товарищества при пользовании электроэнергией обязан:

 - своевременно (до 10 числа следующего месяца) оплачивать потребляемую электроэнергию согласно показаниям счетчика;

 - при обнаружении неточностей показаний электросчетчика потребитель обязан заявить об этом в правление и в течение 10 дней установить новый счетчик.

**4.5.** Правление Товарищества имеет право, предварительно предупредив потребителя, прекратить подачу ему электроэнергии в следующих случаях:

 - неудовлетворительного состояния электроустановок потребителя, угрожающее аварией, пожаром и создающего угрозу для жизни людей, и за невыполнение требований правления или лица, ответственного за электрохозяйство, за устранение недостатков в электроустановке;

 - самовольного присоединения токоприемников к наружным электрическим сетям;

 - нарушение схемы подключения счетчика;

 - недопущение инспектора Энергонадзора, лица ответственного за электрохозяйство, к электроустановке потребителя или к электросчетчику.

**4.6.** При обнаружении у потребителя изменение схемы включения электросчетчика, срыва пломбы, его повреждения, искусственного торможения диска и других нарушений правление Товарищество обязано провести перерасчет за пользование электроэнергией потребителем за время, прошедшее со дня последней проверки.

Если потребитель в целях хищения электроэнергии оборудовал скрытую электропроводку, обнаружить которую ответственному лицу за электрохозяйство при предыдущих посещениях не представлялось возможным, то потребителю делают перерасчет за пользование электроэнергией со дня открытия расчетного счета.

**4.7.** Нарушения, допущенные потребителем при пользование электроэнергией, оформляются ответственным лицом Актом в 2-х экземплярах, один из которых вручается потребителю.

Акт считается действительным и при отказе потребителя от подписи. На основании акта правление Товарищества определяет количество недоучтенной электроэнергии и делает перерасчет.

**4.8.** Перерасчет проводится по следующей методике:

 - по осветительным токоприемникам исходя из числа часов горения системы искусственного освещения в зависимости от географической широты расположения садового Товарищества и времен года;

 - при наличии у потребителя штепсельных розеток – из расчета пользования электроустановками мощностью 600 Вт в течение 24 часов в сутки на каждую штепсельную розетку;

 - при наличии стационарного подключенных систем электрообогрева или другого бытового назначения мощностью более 600 Вт по фактической мощности подключенного электрооборудования из расчета использования его в течение 24 часов в сутки.

**4.9.** При неоплате неучтенной электроэнергии в течение 10-ти дней потребителю прекращают подачу электроэнергии и правление Товарищества передает иск в суд о взыскании с потребителя предъявленной суммы в принудительном порядке.

**5.СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**5.1.** Средства товарищества собственников недвижимости образуются из вступительных, членских, целевых взносов и других поступлений в соответствии с решением общих собраний и действующим законодательством. Денежные средства хранятся в установленном порядке на расчетном счете товарищества в учреждении соответствующего банка.

Вступительные взносы – денежные средства, внесенные на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с товариществом собственников недвижимости, и другие текущие расходы товарищества.

Целевые взносы – денежные средства, внесенные на приобретение (создание) объектов общего пользования.

 Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с товариществом, и другие текущие расходы товарищества.

**5.2.** Расходование средств производится согласно приходно-расходной смете, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

**6.ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**6.1.** Органами управления товарищества собственников недвижимости являются общее собрание членов товарищества, являющееся его высшим органом, а в период между собраниями – правление товарищества и его председатель. Внеочередное общее собрание созывается по требованию не менее, чем 1/5 от общего числа членов Товарищества, по требованию правления Товарищества или ревизионной комиссии (ревизора).

**6.2.** Уведомление членов товарищества о проведении собрания уполномоченных с содержанием выносимых на обсуждение вопросов осуществляться в письменной форме посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации или путем обзвона по телефону, а также посредствам размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории товарищества.

Указанные уведомления доводятся до сведения членов товарищества не позднее, чем за две недели до даты проведения собрания.

**6.3. Собрание уполномоченных товарищества собственников недвижимости правомочно, если на собрании уполномоченных присутствует не менее чем пятьдесят (50%) процентов от общего числа участников. Членами правления могут быть собственники имущества по доверенности члена товарищества собственников недвижимости.**

**6.4.** Председатель и секретарь собрания уполномоченных избирается большинством голосов присутствующих.

**6.5.** Решения о внесении изменений и дополнений в устав товарищества собственников недвижимости или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов товарищества, ликвидации и реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются собранием уполномоченных большинством в две трети голосов. Другие решения собрания уполномоченных принимаются простым большинством голосов.

**6.6.** При наличии в Товариществе более 70 членов решение всех вопросов, относящихся к ведению собрания, кроме внесения изменений в устав, реорганизации и ликвидации Товарищества, разрешается принимать собранием уполномоченных представителей членов Товарищества.

**6.7.** Общее собрание членов Товарищества:

 - Внесение изменений и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции.

 - Прием в члены товарищества собственников недвижимости. Исключение из его членов по личной просьбе и за невыполнение пунктов устава товарищества, указанных в разделе 4.2, учитывая при этом ранее принимаемые к исключенному соответствующие меры воздействия.

 - Определение количественного состава правления, избрание открытым голосованием членов правления и досрочное прекращение их полномочий.

 - Избрание открытым голосованием членов ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий.

 - Избрание членов комиссии по контролю над соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий.

 - Принятие решений о вступлении в ассоциации (союзы) товарищества собственников недвижимости и в Московский союз садоводов.

 - Утверждение внутренних регламентов товарищества, в т. ч. собрания уполномоченных деятельности правления, работы ревизионной комиссии, работы комиссии по контролю над соблюдением законодательства, организации и деятельности представительств, внутреннего распорядка товарищества.

 - принятие решений о реорганизации или ликвидации товарищества собственников недвижимости, назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

 - Принятие решений о формировании и об использовании имущества товарищества собственников недвижимости, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров вступительных, членских, целевых взносов и сроков их уплаты.

 - Установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов членами товарищества. Рассмотрение вопросов уплаты взносов в зависимости от размера садового участка или других особенностей.

 - Утверждение приходно–расходной сметы товарищества собственников недвижимости и принятие решений об ее исполнении.

 - Утверждение видов работ, осуществляемых по трудовым договорам, штатов работников и их оплату, решение вопросов по оплате труда председателя правления и членов правления.

 - Рассмотрение жалоб на решение и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю над соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката.

 - Утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии.

 - Поощрение членов правления, ревизионной комиссии, комиссии по контролю над соблюдением законодательства, членов товарищества собственников недвижимости.

 - Утверждение плана агротехнических мероприятий и трудовое участие садоводов в коллективных работах.

**6.8.** Решения собрания уполномоченных доводятся до сведения его членов не позднее чем через семь дней после принятия решений путем вывешивания для ознакомления в помещении правления, а по вопросу исключения – в течение семи дней письменным уведомлением.

**6.9.** Для выполнения совместных для нескольких Товариществ хозяйственных задач, по решениям общих собраний этих Товариществ могут создаваться на определенный срок организационные группы или советы председателей правления.

**6.10.** Исключительным органом Товарищества является правление Товарищества, которое подотчетно в своей работе общему собранию членов Товарищества.

**6.11.** Правление избирается из числа членов товарищества собственников недвижимости на срок два года в количестве не менее 5 человек. Из своего состава правление избирает председателя правления, его заместителя и секретаря. При необходимости правление создает общественные комиссии, работающие под его руководством. Председатель может быть избран на общем собрании садоводов.

**6.12.** Перевыборы правления могут быть произведены досрочно по требованию не менее 1/3 собрания уполномоченных или ревизионной комиссии Товарищества.

**6.13.** Правление осуществляется руководство текущими делами Товарищества и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания.

**6.14.** Правление ведет учет имущества и денежных средств Товарищества, распоряжается ими в пределах приходно-расходной сметы, утвержденной общим собранием; организует работу по водоснабжению, электрификации, строительству дорог и другим работам; осуществляет контроль за выполнением решений государственных органов, общих собраний; организует охрану имущества, составляет приходно-расходную смету, представляет ее на утверждение общего собрания; принимает на работу в Товарищество рабочих и служащих, оплачивает их труд; заключает договоры на выполнение работ; вносит на рассмотрение общего собрания членов Товарищества вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания; обеспечивает делопроизводство и хранение архива.

**6.15.** Члены Правления по решению общего собрания имеют право получать поощрения за свой труд в размере, установленном общим собранием.

**6.16.** Правление Товарищества возглавляет председатель, избранный из числа членов правления на срок 2 года. Полномочия председателя правления определяются федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан» от 15.04.98 г. «66-ФЗ и устав Товарищества

**6.17.** Заседания Правления Товарищества созываются Председателем Правления в сроки, установленные Правлением, а также по мере необходимости.

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

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

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

**6.20.** Председатель Правления и члены Правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу 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.

**6.21.** К компетенции правления Товарищества относятся:

Практическое выполнение решений собраний уполномоченных членов товарищества.

 - Оперативное руководство текущей деятельности товарищества.

 - Составление приходно-расходных смет и отчетов товарищества, представление их на утверждение собрания уполномоченных.

 - Распоряжение материальными и нематериальными активами товарищества в пределах, необходимых для обеспечения текущей деятельности.

 - Организационно – техническое обеспечение деятельности собрания уполномоченных, членов товарищества собственников недвижимости.

 - Организация учета и отчетности товарищества, подготовка готового отчета и представление его на утверждение собрания уполномоченных членов товарищества.

 - Организация охраны имущества товарищества и имущества его членов.

 - Организация страхования имущества товарищества и имущества его членов.

 - Организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования.

 - Возможное приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов.

 - Обеспечение делопроизводства и содержание архива садоводческого товарищества.

 - Прием на работу лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.

 - Контроль над своевременным внесением вступительных, членских взносов, целевых и других дополнительных взносов.

 - Совершение от имени товарищества собственников недвижимости сделок.

 - Рассмотрение заявлений членов товарищества. Правление товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества и обеспечение его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных законодательством и Уставом товарищества к компетенции собрания уполномоченных.

 - Осуществлять меры по прекращению пользованиями общими дорогами, средствами электро и водоснабжения, другими объектами собственности (принадлежащими товариществу) лицами, выбывшими (исключенными) из товарищества собственников недвижимости.

**6.22.** С выбывшими из товарищества членами и другими лицами заключать договоры на пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования товарищества за плату. Осуществлять контроль над их выполнением.

**6.23.** Протоколы собраний уполномоченных оформляются в 7-дневный срок, подписываются председателем и секретарем собрания, заверяются печатью и хранятся в делах товарищества постоянно.

В протоколе о результатах голосования должны быть указаны:

1) дата, время и место проведения собрания;

2) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

3) **сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.**

**6.24.** Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

– председательствует на заседаниях Правления;

– имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с Уставом не подлежат обязательному одобрению Правления или Общим собранием (собранием уполномоченных);

– подписывает другие документы от имени Товарищества и протоколы заседания Правления;

– так же председатель имеет право принимать на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, увольнять их, поощрять, налагать взыскания, и вести учет работников;

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

– выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

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

– рассматривает заявления членов Товарищества.

**6.25.** Секретарь правления отвечает:

- за хранение, правильность содержания и оформления документации Товарищества, федерального Законодательства, администрации района;

- за организацию постоянного хранения документации на право пользование землей, генерального плана со всеми согласованиями и входящими документами, устава Товарищества;

- за организацию информационного оповещения членов Товарищества о проводимых собраниях и общих мероприятиях (работах) садоводов;

 - за подготовку других необходимых документов.

**6.26.** Бухгалтер и кассир товарищества собственников недвижимости обеспечивает согласно договору-контракту с правлением выполнение решений Государственных органов, общего собрания Товарищества и правления по всем финансовым вопросам. Представляет Товарищество в отношениях с Государственными финансовыми органами.

Основными обязанностями являются:

**Бухгалтер**

- составление сметы, готового отчета и баланса, характеризующих в денежном выражении результаты финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и состояние его средств на конец года (по источникам поступлений и использования);

- оплата Государственных и местных налогов в установленные сроки, труда членов правления, сторожей, штатных работников, а также трудовых соглашений, договоров и прочих документов, утвержденных общим собранием Товарищества;

- предоставление необходимой документации по требованию ревизионной комиссии.

**Кассир**

- своевременный сбор (прием) земельного налога, вступительных, членских, целевых и других взносов;

- строгий учет денежных средств.

**7.ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ НАД ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА.**

**7.1.** Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью его Председателя и членов Правления, осуществляет Ревизионная комиссия, избранная из числа присутствующих на Общем собрании (собрании уполномоченных) членов Товарищества в составе трех человек, на срок два года. В состав Ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель и члены Правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

**7.2.** Порядок работы Ревизионной комиссии, и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием (собранием уполномоченных).

**7.3.** Ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию (собранию уполномоченных). Перевыборы Ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию, не менее чем одной четверти членов Товарищества или одной четверти от общего числа уполномоченных.

**7.4.** Члены Ревизионной комиссии несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Федеральным законом и настоящим Уставом.

**7.5.** Ревизионная комиссия обязана:

– проверять выполнение Правлением и Председателем Правления решений Общего собрания (собрания уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товарищества, нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества;

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

– отчитываться, о результатах ревизии перед Общим собранием (собранием уполномоченных) с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

– докладывать Общему собранию (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества;

– осуществлять контроль над своевременным рассмотрением Правлением Товарищества и Председателем Правления заявлений членов Товарищества.

**8.РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**8.1.** Реорганизация товарищества собственников недвижимости (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно – правовой формы). Осуществляется, в соответствии с решением собрания уполномоченных членов товарищества собственников недвижимости. На основании Гражданского кодекса Российской Федерации. Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединения граждан», и других федеральных законов. При этом вносятся соответствующие изменения в устав или принимается новый устав, который также должен пройти государственную регистрацию.

**8.2.** Ликвидация товарищества общества недвижимости осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами, а также по решению народного суда. При ликвидации товарищества собственников недвижимости как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

**8.3.** Собрание уполномоченных членов товарищества собственников недвижимости, принявшее решение об его ликвидации, назначает по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» порядок и сроки ликвидации товарищества собственников недвижимости.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_