

УТВЕРЖДЕНО
решением Общего собрания членов
Товарищества собственников недвижимости
Садоводческого некоммерческого Товарищества
«Спас-Каменка»

Протокол № _____ от _____ 2024 г

ПОЛОЖЕНИЕ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
СНТ «СПАС-КАМЕНКА»
О ПРАВЛЕНИИ И ПРЕДСЕДАТЕЛЕ

2024 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение Товарищества собственников недвижимости Садоводческого некоммерческого Товарищества «Спас-Каменка» (далее - Товарищество) разработано в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ) и Уставом Товарищества (далее – Устав).

1.2. Правление Товарищества, в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ, является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, осуществляющим руководство текущей деятельностью Товарищества и подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

1.3. Количество членов правления Товарищества должно быть нечетным и составлять не менее трех человек, но не более пяти процентов от общего числа членов Товарищества. Члены правления Товарищества избираются на общем собрании членов Товарищества на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов Товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по вопросам, указанным в настоящей части, принимается общим собранием членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов Товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества.

1.5. С Председателем Правления Товарищество заключает трудовой договор в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством Российской Федерации. Трудовой договор с Председателем Правления от имени Товарищества подписывает один из членов Правления, уполномоченный Правлением.

1.6. Решение о размере заработной платы Председателя Товарищества принимает Общее собрание членов Товарищества.

По решению Общего собрания членов ТСН членам Правления может быть установлено вознаграждение. Вознаграждение может выплачиваться по трудовому или гражданско-правовому договору, подписываемому с членами Правления от имени ТСН Председателем ТСН.

1.7. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- по решению Общего собрания членов Товарищества.

В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов Правления Правлением созывается Общее собрание членов Товарищества, на котором избирается Правление в новом составе.

1.8 Председатель и члены Правления несут личную ответственность за принятые Правлением решения. В случае причинения материального ущерба Товариществу, могут быть привлечены к материальной и другой ответственности, согласно действующему законодательству.

2. Компетенция правления

2.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания.

2.2. К полномочиям Правления относятся:

- 1) выполнение решений общего собрания членов Товарищества;
- 2) принятие решения о проведении общего собрания членов Товарищества;
- 3) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества;

4) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории Товарищества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей Товарищества;

5) принятие решений о заключении договоров с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

6) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным Товариществом;

7) обеспечение создания и использования имущества общего пользования Товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;

8) составление приходно-расходных смет и отчетов правления Товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

9) ведение учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов Товарищества;

10) обеспечение ведения делопроизводства в Товариществе и содержание архива в Товариществе;

11) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ, в судебном порядке;

12) размещение временно свободных средств в Банке, где у Товарищества открыт счет, с целью получения дополнительного дохода для Товарищества;

13) разработка и представление на утверждение общего собрания членов Товарищества порядка ведения общего собрания членов Товарищества и иных внутренних распорядков Товарищества, Положений и Регламентов, положений об оплате труда работников и членов органов Товарищества, заключивших трудовые договоры с Товариществом;

14) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами Товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ;

15) Обеспечение жизнедеятельности Товарищества, в том числе:

- организация и контроль своевременного устранения возникших неисправностей, связанных с обеспечением Товарищества электроэнергией, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением, канализацией, интернетом, телефонной связью и т.п.:

- организация и контроль своевременного устранения возникших неисправностей, связанных с работой ворот, калиток и т.п.;

- организация и контроль своевременной уборки снега;

- организация и контроль поддержания дорог и иного имущества Товарищества в нормальном состоянии;

- иные обязанности, предусмотренные Законом, Уставом и возникающие в деятельности Товарищества;

16) Рассмотрение поступивших обращений в сроки, установленные разделом 5 Положения;

2.3. К полномочиям правления Товарищества, помимо предусмотренных частью 7 Федерального закона № 217-ФЗ, относятся:

1) Временные ограничение или прекращение движения транспортных средств по земельным участкам общего пользования Товарищества:

- при реконструкции, капитальном ремонте и ремонте дорожного полотна и инфраструктуры;

- в период возникновения неблагоприятных природно-климатических условий, в случае снижения несущей способности конструктивных элементов дорожного полотна;

- в иных случаях в целях обеспечения безопасности проезда транспортных средств и сохранности инфраструктуры Товарищества.

2) Принятие решения по вопросам:

- въезда и схемы движения по земельным участкам общего пользования спецтехники, транспортных средств с разрешённой массой, установленной внутренними нормативными документами Товарищества;

- производства работ, связанных с ограничением или прекращением движения транспортных средств или пешеходов;

3) Выдача предписаний собственникам участков:

- об устранении нарушений положений устава и других документов Товарищества;

- о выполнении решений общих собраний Товарищества.

4) Ведение и оперативное редактирование базы собственников участков для управления системой контроля Въезда на территорию Товарищества.

5) Согласование технологического присоединения к инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения Товарищества оборудования собственников участков на условиях, утверждённых общими собраниями Товарищества:

- по заявлениям собственников участков;

- по обращениям сетевых и ресурсоснабжающих организаций;

- на основании вступивших в законную силу решений суда.

6) Принятие решений:

- об ограничении предоставления коммунальных услуг при возникновении у собственника участка задолженности по оплате услуг и взносов в период более 2-х месяцев.

- о демонтаже незаконно установленного оборудования, объектов рекламы и иных предметов на инженерных системах или централизованных сетях инженерно-технического обеспечения Товарищества;

- об удалении древесно-кустарниковой растительности с земельных участков общего пользования;

- о местах временного складирования снега.

7) Принятие решений об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения Товарищества, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение, - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

- выявления факта несанкционированного подключения оборудования потребителя к инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения Товарищества - с момента выявления несанкционированного подключения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик инженерных систем Товарищества и доведенные до сведения потребителей - с момента выявления нарушения;

- получения правлением Товарищества предписания ресурсоснабжающей организации о необходимости введения режима полного или частичного ограничения потребления электрической энергии - со дня, указанного в документе.

8) Принятие решений о прекращении доступа к системе контроля въезда на территорию ТСН СНТ, дистанционного заказа пропусков, а также проезду автомобильного транспорта к участку, за исключением автотранспорта, принадлежащего собственнику, с предварительным уведомлением потребителя в случае наличия задолженности по оплате членских взносов, обязательных платежей за период более двух месяцев, при невыполнении предписаний правления.

3. Заседания правления

3.1. Работа правления Товарищества организуется путем проведения заседаний правления и рабочих встреч. Заседания правления Товарищества проводятся не реже шести раз в год и созываются председателем Товарищества по мере необходимости. Рабочие встречи правления Товарищества созываются председателем Товарищества по мере необходимости.

3.2. Заседания и рабочие встречи правления Товарищества могут проводиться в очной, очно-заочной или заочной формах. При проведении заседания правления Товарищества могут использоваться электронные и иные технические средства.

3.3. Дата, время, форма и порядок проведения заседания правления Товарищества определяется председателем Товарищества.

3.4. Информация о дате, времени, форме и порядке заседания правления Товарищества доводится председателем Товарищества до членов правления Товарищества в рабочем порядке не позднее чем за 3 дня до назначенного заседания правления Товарищества, в экстренных случаях за 1 день:

1) посредством телефонного звонка или в виде короткого текстового сообщения (Смс-сообщение или сообщение с использованием мессенджера) по номерам телефонов, указанным в реестре членов Товарищества;

2) по электронным адресам, указанным в реестре членов Товарищества, в форме электронного сообщения;

3) дополнительно может быть размещено в чате правления Товарищества.

3.5. Надлежащим уведомлением членов правления Товарищества о заседании правления Товарищества является направление информации хотя бы одним из способов, указанных в части 3.4 настоящей статьи. В экстренной ситуации заседание правления Товарищества может быть созвано председателем Товарищества немедленно.

3.6. В случае проведения заседания правления Товарищества с использованием электронных и иных технических средств могут одновременно использоваться различные способы участия членов правления в заседании Товарищества: личное присутствие, видео конференц-связь, а также направления решений участников заседания правления Товарищества по электронной почте, в чат Товарищества, путем коротких текстовых сообщений – любым способом, позволяющим достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании правления Товарищества и его решение по вопросам повестки заседания правления Товарищества.

3.7. При рассмотрении обращений жителей на заседание правления могут быть приглашены обратившиеся, о чем они уведомляются не менее, чем за 3 дня до его проведения.

3.8. Правление уведомляет жителей о планируемом заседании правления не менее, чем за 3 дня до его проведения., а в экстренных случаях за 1 день в информационных ресурсах ДТСН.

3.9. Член Товарищества или лицо, имеющее земельный участок на территории Товарищества и не являющееся его членом, имеет право присутствовать на заседании Правления без права голоса. В случае нарушения порядка или воспрепятствования своими действиями проведения заседания Правления такой присутствующий может быть удален с заседания по решению Правления.

Аудио и видео запись может осуществляться только с разрешения Правления, о чем делается отметка в протоколе заседания Правления.

3.10. Заседание Правления правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует более пятидесяти процентов общего числа членов Правления Товарищества.

3.11. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании Правления. При равенстве голосов голос Председателя Товарищества является решающим.

3.12. Решения Правления оформляется протоколом, который ведется на каждом заседании Правления Товарищества. Протоколы заседаний заверяет Председатель и один из членов Правления. Срок оформления протокола заседания Правления составляет не более 7 (семи) рабочих дней с даты проведения заседания Правления. Копия протокола правления после его подписания размещается на информационном ресурсе ДТСН.

4. Председатель Правления

4.1. Правление Товарищества возглавляет его Председатель, избранный на Общем собрании членов Товарищества.

4.2. Председатель Правления действует от имени Товарищества без доверенности. Другие члены Правления могут выступать от имени Товарищества на основании доверенности, выданной Председателем.

4.3. Председатель Правления является ответственным лицом за организацию жизнедеятельности Товарищества.

4.4. Компетенция Председателя Правления Товарищества:

1) Председательствует на заседаниях Правления Товарищества;

2) Имеет право подписи под документами, которые подлежат обязательному одобрению Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;

3) Подписывает документы Товарищества, в том числе, одобренные решением Общего собрания членов Товарищества, а также подписывает протоколы заседаний Правления Товарищества;

4) На основании утвержденной решением Общего собрания членов Товарищества приходно-расходной сметы:

- заключает сделки, производит выплаты контрагентам при надлежащим исполнении ими своих обязательств по договору;

- открывает и закрывает банковские счета;

- совершают иные операции по банковским счетам.

5) По согласованию с Правлением заключает гражданско-правовые договоры, принимает на работу в Товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и выполняет обязанности Товарищества по этим договорам;

6) Выдает доверенности без права передоверия;

7) Осуществляет представительство Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления;

8) Рассматривает поступившие обращения, заявление и т.п. и дает ответы на них в сроки, установленные разделом 5 Положения;

9) Подписывает (заверяет) выписки из документов Товарищества и копии документов Товарищества;

10) Выдает заверенные копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, отчетов Ревизионной комиссии или заверенные выписки из данных документов членам Товарищества или лицам, имеющим земельные участки на территории Товарищества и не являющимися его членами, по их требованию, на возмездной основе (не более затрат на изготовление копий), а также органам государственной власти или органам местного самоуправления в случае, если сведения, содержащиеся в таких протоколах, могут быть запрошены данными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными федеральным законом;

11) Организует и обеспечивает жизнедеятельность Товарищества в том числе:

- организует и контролирует своевременное устранения возникших неисправностей, связанных с обеспечением Товарищества электроэнергией, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением, кабельным интернет;

- организует и контролирует своевременное устранения возникших неисправностей, связанных с работой ворот, калиток и т.п.;

- организует и контролирует своевременную уборку снега;

- организует и контролирует поддержание дорог и иного имущества Товарищества в удовлетворительном состоянии.

12) Ежемесячно размещает на сайте в сети «Интернет» или в мессенджерах Товарищества членам ТСН и собственникам, имеющих земельные участки в границах Товарищества информационный отчет о поступлениях, а также расходах за прошедший месяц до 25 числа месяца следующего за отчетным.

5. Взаимодействие Правления с членами Товарищества и лицами, имеющими земельные участки на территории Товарищества и не являющимися его членами

5.1. В целях оперативного взаимодействия, а также устранения возникших проблем в деятельности Товарищества, Правление совместно с Председателем Правления организует:

1) личный прием членов Товарищества, а также лиц, имеющими земельные участки на территории Товарищества и не являющимися его членами по предварительному согласованию через почту dtsnspaskamenka@mail.ru;

2) получение обращений, вопросов, замечаний и т.п. (далее – Обращение), связанных с жизнедеятельностью Товарищества, через почту dtsnspaskamenka@mail.ru;

5.2. Правление совместно с Председателем правления обязано при возникновении аварийной ситуации начать предпринимать меры по ее устраниению. О предпринятых мерах и о сроках устранения аварий или иных ситуаций, которые создают угрозу жизнедеятельности поселка, Правление, совместно с председателем Правления, обязано информировать на сайте в сети «Интернет» и в мессенджерах Товарищества.

5.3. В случае получения письменного обращения собственника в адрес Товарищества ответ должен быть направлен в адрес обратившегося лица в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения обращения.

Если ответ на Обращение требует принятие решения Правлением, Правление, совместно с Председателем, обязано в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения обращения, уведомить лицо, подавшее обращение, о сроке подготовки ответа или о дате заседания Правления. При этом ответ на Обращение, в том числе, если для рассмотрения Обращения необходимо провести заседание Правления, должен быть направлен в адрес обратившегося лица в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Обращения.

6. Заключительные положения

6.1. Председатель Товарищества и члены Правления несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае если Председатель правления заключил какую-либо сделку и/или произвел выплату денежных средств вне пределов утвержденной решением Общего собрания членов Товарищества приходно-расходной сметы, и данная сделка в дальнейшем не была одобрена общим собранием членов Товарищества, то Председатель Товарищества обязан компенсировать Товариществу убытки в случае их возникновения в полном объеме.

6.3. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Российской Федерации отдельные пункты настоящего Положения вступают в противоречие с ними, указанные пункты утрачивают силу, и до момента внесения изменений в Положение, Правление Товарищества руководствуются действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

6.4. Настоящее Положение утрачивает силу в момент принятия нового Положения о

Правлении и Председателе Товарищества Общим собранием членов Товарищества либо ликвидации Товарищества, как юридического лица.