5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 Членом Товарищества может быть любое физическое лицо, имеющее в собственности земельный участок , а также долю в праве на общее имущество, переданное Товариществу по договору управления таким имуществом и /или имуществом, находящимся в общем пользовании граждан.

*Применение в этом случае определения «садовый участок» нецелесообразно, так как возможно изменение вида разрешенного использования этого участка на, к примеру, ИЖС.*

5.2 Учредители Товарищества считаются принятыми в члены Товарищества с момента его государственной регистрации. Другие лица принимаются в члены товарищества решением общего собрания членов товарищества на основании письменного заявления вступающего, переданного им в правление товарищества в установленном порядке.

*Согласно ст. 51 и пункт 8 и 65.1 Гражданского кодекса РФ, членами ТСН становятся все члены бывшего НСТ, принявшие участие в работе общего собрания по принятию решения о реорганизации и создании ТСН. В дальнейшем, прием в члены ТСН осуществляется на общих основаниях по заявлению физического лица.*

5.3 С даты принятия решения общим собранием о приеме лицо, подавшее заявление, считается членом товарищества, имеет права и несет обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

5.4 Правление Товарищества, после принятия решения общим собранием о приеме кандидата в члены Товарищества, в течение одного месяца производит оформление нового члена с обязательным включением в реестр членов Товарищества данных о земельном участке, вступительном взносе, а также другие необходимые сведения. Одновременно с включением нового члена в реестр членов Товарищества правлением оформляется лицевая карточка члена ТСН, в которую заносятся все данные о поступающих взносах и платежах.

Правление осуществляет и другие действия по приему в члены Товарищества, обусловленные порядком приема и утвержденные решением общего собрания членов Товарищества.

5.5 Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также другие необходимые сведения, в том числе согласие членов Товарищества на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно ст. 9 ФЗ – 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных».

5.6 Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 5.5 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменениях.

Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения общего собрания членов Товарищества при условии несвоевременного предоставления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличным от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества.

*Обязанность по предоставлению достоверных сведений за членом ТСН закреплена этим пунктом в настоящем Уставе. Таким образом отвергаются возможные претензии членов ТСН о недошедшем до них уведомлении.*

*Ст. 165.1 № 100 – ФЗ от 07.05.2013 года: … Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.*

5.7 При вступлении в члены товарищества собственник недвижимости в течение одного месяца с момента его приема уплачивает вступительный взнос. Вступительный взнос составляет 2000 рублей или 1/5 от МРОТ , установленный в Краснодарском крае.

*Сумма вступительного взноса , вследствие правопреемственности ТСН, остается прежней. Зависимость от МРОТ указана на случай нестабильной финансовой ситуации в стране.*

5.8 Членство в Товариществе прекращается :

- смертью гражданина;

- прекращением права собственности на земельный участок или действия договора управления имуществом, переданным в управление Товариществу, и/или прекращение пользования имуществом, находящимся в общем пользовании граждан – членов Товарищества;

- добровольным выходом из Товарищества;

- исключением из Товарищества.

*Обязательным условие прекращения членства гражданина в ТСН являются документально подтвержденные свидетельства перечисленных причин.*

5.9 Добровольный выход из Товарищества считается осуществленным с даты подачи членом Товарищества письменного заявления в Правление о выходе из членов Товарищества.

5.10 Общее собрание членов Товарищества может принять решение об исключении члена товарищества в случаях:

- нарушений членом Товарищества Устава или финансовой дисциплины при осуществлении им полномочий в органах управления Товарищества;

- полной или частичной неуплаты членских , иных взносов и платежей в течение двух и более лет, невнесенные платежи, при этом, могут быть взысканы в судебном порядке;

- систематических грубых нарушений членом Товарищества положений Устава, а также невыполнения решений общего собрания, правления и председателя Товарищества.

*В данном случае норма настоящего Устава предоставляет возможность исключения гражданина из членов ТСН не только общему собранию, но в некоторых случаях Правлению ТСН и председателю ТСН.*

5.11 Члены Товарищества пользуются равными правами, независимо от размера и числа принадлежащих им земельных участков, а также размера переданного в управление Товариществу имущества. Каждый член Товарищества имеет один голос на общем собрании членов Товарищества.

*Не следует смешивать условия договора управления и размер платежа за долю общего имущества собственников, переданное в управление ТСН с правами члена организации. Это разные определения и разные принципы определения размеров взносов и платежей: в первом случае имеет значение размер доли в имуществе общего пользования, во втором – членство в ТСН.*

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1 Член Товарищества собственников недвижимости «Квант» имеет право:

*Права и обязанности членов ТСН регулируются Уставом ТСН, права и обязанности не членов – условиями договора управления имуществом.*

6.1.1 участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

6.1.2 вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранения недостатков в работе его органов;

6.1.3 получать от Правления, председателя Товарищества, ревизионной комиссии информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с бухгалтерской и иной документацией в порядке и объеме, установленных разделом № 9 «Делопроизводство ТСН» настоящего Устава;

*Любой член ТСН, но не гражданин, заключивший договор управления, имеет право доступа к любым документам ТСН в установленном порядке.*

6.1.4 обжаловать решения (действия) органов управления Товарищества, которые повлекли гражданско-правовые последствия в случаях и порядке , устанавливаемом Уставом и законом, в том числе в судебном порядке;

6.1.5 вносить в любое время добровольные взносы и иные платежи;

*Имеются ввиду финансирование мероприятий, прямо не связанные с имуществом собственников или ТСН, как, например, добровольное финансирование ремонта дорог.*

6.1.6 при наличии необходимой квалификации быть принятым в первоочередном порядке на работу в Товарищество;

6.1.7 осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2 Член Товарищества собственников недвижимости «Квант» обязан:

6.2.1 участвовать в работе общих собраний Товарищества лично или через своего представителя;

*Эта обязанность закреплена в п. 4 часть 3 ст. 65.2 ГК РФ.*

6.2.2 выполнять требования настоящего Устава, правомерные решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя Товарищества;

*Каждый член ТСН может иметь своё определённое мнение по принимаемым решениям и их правомерности. Простой саботаж выполнения того или иного решения органов управления без попытки решить проблему законным способом попадает под п. 6.3 устава и нормы п. 4 ст 65.2 ГК.*

*В этом случае член товарищества также несёт ответственность за фактическое бездействие.*

6.2.3 нести ответственность за нарушение обязательств по участию в управлении Товариществом, по внесению членских, иных взносов и платежей;

6.2.4 не причинять вред Товариществу;

*Норма содержится в п. 4 (часть 4) ст. 65.2 ГК РФ. Ответственность за причиненный вред – в Главе 59 ГК РФ.*

6.2.5 своевременно вносить членские взносы, иные взносы и платежи в размерах , установленных решениями общего собрания членов Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества;

6.2.6 участвовать в образовании имущества Товарищества, а также нести бремя содержания имущества Товарищества;

*В ТСН отсутствуют целевые взносы. Имущество создается из специальных фондов, имеющих определенное назначение.*

6.3 Член Товарищества, систематически не выполняющий , или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.