

УТВЕРЖДЕН

Протоколом
общего собрания от «16»
декабря 2017 г. № 1

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Бобровый ручей»

Московская область,
Ногинский район,
город Ногинск,

2017 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Бобровый ручей», именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением граждан - собственников дачных земельных участков, созданным ими для совместного использования имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников недвижимости «Бобровый ручей»;
- ТСН «Бобровый ручей».

1.3. Место нахождения Товарищества:

Россия, Московская область, Ногинский район, город Ногинск.

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

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.

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

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2) содержание, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества;
- 3) содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 4) планирование и составление смет расходов, организация сбора членских взносов, заключение договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, оплата их услуг;
- 5) консультирование членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, приём и обсуждение предложений по поводу деятельности Товарищества;
- 6) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом общего пользования, другим имуществом Товарищества;
- 2) заключать договоры с частными лицами и организациями о выполнении работ и оказании услуг с целью обслуживания, ремонта общей собственности, благоустройства территории, а также для решения иных задач, поставленных на Общих собраниях;
- 3) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на

эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества, организацию необходимых разовых и регулярных мероприятий, зарплатный фонд сотрудников, налоговую нагрузку, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

4) устанавливать на основе принятой на Общем собрании сметы расходов на год и согласно Уставу Товарищества размеры членских взносов;

5) заключать договоры о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным общим имуществом Товарищества с собственниками, ведущими дачное хозяйство на территории посёлка в индивидуальном порядке;

6) привлекать заемные средства;

7) осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации правомочия.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, а также при наличии соответствующего решения Общего собрания, Товарищество также вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков, полученных в результате неправомерных действий собственников недвижимости.

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление общим имуществом;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

4) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей согласно Уставу;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

7) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по

договорам;

9) вести реестр членов Товарищества.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Учредители Товарищества считаются принятыми в его члены с момента его государственной регистрации. Другие лица, вступающие в Товарищество, принимаются в его члены Общим собранием членов Товарищества на основании заявления.

4.2. Лица, приобретающие земельный участок в дачном посёлке, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на земельный участок.

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

4.4. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости принимает на себя обязательства по уплате членских взносов на общих основаниях.

4.5. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости обязан оплатить вступительный взнос, размер которого равен доле членского взноса. Размер вступительного взноса определяется следующим образом: $(12 - \{\text{количество полных месяцев, прошедших с даты очередного Общего собрания, на котором была принята годовая смета доходов и расходов}\}) \times \{\text{размер членского взноса}\} / 12$.

4.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения о себе, позволяющие идентифицировать его и осуществлять связь с ними. Обязательными к предоставлению являются полные ФИО и контактный телефон. Дополнительными сведениями являются: адрес электронной почты и альтернативные контакты. Эти сведения будут внесены в реестр членов Товарищества.

4.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления на членство.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) прочих поступлений.

5.3. Порядок оплаты и размер членских взносов:

5.3.1. члены Товарищества оплачивают членские взносы один раз за один календарный год, если на Общем собрании не принято иного решения;

5.3.2. члены Товарищества обязаны оплатить взносы в течение 20 дней после

Общего собрания, на котором будет утверждена смета расходов на год (обычно – первое собрание в году, весной, перед началом дачного сезона);

5.3.3. базовая ставка (за сотку) членских взносов определяется согласно смете, составленной Правлением, рассмотренной и утверждённой на Общем собрании;

5.3.4. размер взноса для члена Товарищества пропорционален площади земли у собственника, а именно: базовая ставка (за сотку) $\times$ количество соток у собственника.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

5.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии с годовой сметой расходов.

5.6. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.7. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена от уплаты членских взносов.

5.8. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Права члена Товарищества у собственников недвижимости возникают с момента вступления в члены Товарищества. Собственник недвижимости лишается прав члена Товарищества с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.

6.2. Член Товарищества имеет право:

6.2.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

6.2.2. Пользоваться общим имуществом Товарищества.

6.2.3. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

6.2.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

6.2.5. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.2.6. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

6.2.7. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах. В том числе, член Товарищества имеет право ознакомиться со следующими документами:

1) уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое

на его балансе;

5) протоколами Общих собраний членов Товарищества и заседаний Правления Товарищества;

6) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

7) иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

6.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

7.1.1. соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

7.1.2. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

7.1.3. выполнять решения Общего собрания членов Товарищества;

7.1.4. своевременно уплачивать членские и иные взносы, решение о которых принято на Общем собрании;

7.1.5. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или другими лицами, пользующимися недвижимостью, принадлежащей члену, или предоставляющие услуги/выполняющие работы для члена Товарищества;

7.1.6. уведомлять Правление Товарищества об изменениях сведений, содержащихся в реестре членов (ФИО, контактный телефон, электронная почта);

7.1.7. в течение десяти дней со дня прекращения прав на принадлежащий ему земельный участок уведомлять об этом правление Товарищества;

7.1.8. представлять информацию, необходимую для решения вопросов, связанных с деятельностью Товарищества;

7.1.9. обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

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

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. 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) прием собственников в состав членов Товарищества;
- 4) исключение собственников из числа членов Товарищества;
- 5) избрание членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 6) установление размера взносов для членов Товарищества;
- 7) утверждение специальных фондов Товарищества и порядка их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;
- 9) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества, в том числе отчета об исполнении утвержденных ранее смет;
- 10) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества;
- 11) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;
- 12) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;
- 13) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- 14) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. Очередные Общие собрания проходят два раза в год – весной и осенью. Уведомлять о проведении этих собраний обязан Председатель Правления не позднее, чем за двадцать дней до проведения собрания. Уведомление о проведении собрания в этом случае осуществляется одновременно несколькими способами: посредством размещения объявления на доске объявлений в посёлке, рассылкой соответствующих писем на электронные адреса членов Товарищества, а также с помощью публикации объявления на сайте Товарищества.

8.5. Уведомление о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за двадцать дней до даты проведения внеочередного Общего собрания.

8.6. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. В уведомлении о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества также указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, которые не были включены в повестку дня.

8.7. 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.

8.8. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 2, 5, 13 пункта 8.2 настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей. При равенстве голосов Председатель имеет право решающего голоса.

8.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.9. При голосовании каждый член Товарищества имеет один голос.

8.10. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества в составе трёх человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 4 (четыре) года.

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. 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. 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.

9.6. Председатель Правления Товарищества по необходимости созывает заседания Правления Товарищества. При этом оповещение о таком заседании направляется Председателем каждому члену Правления не позднее, чем за 10 дней до собрания теми же способами, что и оповещения для регулярных Общих собраний (см. п. 8.4.).

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 20 дней после проведения собрания (весна).

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

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

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

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

9.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, иных договоров;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 4 (четыре) года.

9.11. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.

11.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

ИФНС № 1 по г.Ногинску
Московской области

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

«14» ноября 2012 года

ОГРН 11805300552

ГРН _____

Экземпляр документа хранится в
регистрационном органе

Начальник

подпись



Подпись

Кол-во листов

9 (всего)

Прошито и пронумеровано