

УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего
собрания собственников
помещений № _____
от «___» _____ 2016 года

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Хозяин»

Томск 2016 год

Оглавление

1. Общие положения.
2. Предмет и цели деятельности.
3. Права и обязанности Товарищества.
4. Членство в Товариществе.
5. Обязанности и права членов Товарищества.
6. Хозяйственная деятельность товарищества.
7. Средства и имущество Товарищества.
8. Управление Товариществом.
9. Реорганизация и ликвидация Товарищества.
10. Заключительные положения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Хозяин». Сокращенное наименование: ТСН «Хозяин».
2. Товарищество собственников недвижимости «Хозяин» создано по инициативе собственников помещений в жилом доме, расположенном по адресу: Россия, г. Томск, улица Больничная, д. 8А (далее - "дом").
3. Местонахождение товарищества: Российская Федерация. г.Томск. улица Больничная, д. 8А
4. Товарищество собственников недвижимости «Хозяин» (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.
5. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского, законодательства Российской Федерации и Жилищного Кодекса РФ и других законодательных и иных нормативных актов.
6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.
7. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома.
8. Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.
9. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.
10. Товарищество имеет круглую печать и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.
11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
12. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками недвижимости прав по владению,

пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе.

2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.
3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таковых услуг.
4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.
5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.
6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.
7. Защита прав и интересов членов Товарищества.
8. Представление общих интересов собственников недвижимости в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и Физическими лицами.
9. Ведение реестра собственников помещений.
10. Товарищество может вести предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:
 - 1.1. От своего имени по поручению членов Товарищества или от имени и за счет членов Товарищества заключать в соответствии с законодательством договор управления домом (как с управляющей компанией, так и с наемным управляющим), договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.
 - 1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.
 - 1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.
 - 1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.
 - 1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.
 - 1.6. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.
 - 1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме, Товарищество вправе:
 - 2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.
 - 2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.
 - 2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
 - 2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
 - 2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
 - 2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах. Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.
3. Товарищество обязано:
 - 3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.
 - 3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.
 - 3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
 - 3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
 - 3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое санитарное состояние общего имущества.
 - 3.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
 - 3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.
 - 3.8. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.
3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на

помещение в доме.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Члены Товарищества - собственники помещений:

1. Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.
2. Обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.
3. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.
4. Собственники недвижимости в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.
5. Не использование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.
6. Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.
7. Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.
8. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами, установленными органами местного самоуправления, а также услуги по содержанию, текущему, капитальному ремонту многоквартирного дома и иные целевые сборы согласно утвержденным тарифам на общем собрании собственников.
9. Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность вынесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.
10. Члены Товарищества вправе участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товариществом.
11. Члены Товарищества вправе получать от правления, ревизионной комиссии информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
12. Члены Товарищества вправе присутствовать на заседаниях правления Товарищества.
13. Члены Товарищества вправе осуществлять другие права в соответствии с законодательством.
14. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, оплачивают коммунальные платежи и взносы на содержание и ремонт общего имущества наравне с членами Товарищества в тех же размерах и в те же сроки, что и члены Товарищества.

15. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, имеют право присутствовать на Общих собраниях членов Товарищества без права голоса.
16. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества на основании решения Общего собрания при условии:
 - 1) невыполнения обязательств, установленных настоящим Уставом или Общим собранием;
 - 2) нанесения своими действиями вреда имуществу Товарищества, его деятельности и репутации,
 - 3) систематической неуплаты установленных Уставом и Общим Собранием взносов.Член Товарищества, исключенный из Товарищества, лишается права голоса на Общем Собрании.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
 - 2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;
 - 2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
 - 2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе парковок, земельного участка.
3. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.
2. Средства Товарищества состоят из:
 - вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
 - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;
 - прочих поступлений.
3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.
4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы каковыми являются:
 - общее собрание членов Товарищества;
 - правление Товарищества.
 2. **Общее собрание** членов Товарищества является **высшим органом управления** Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ и имеет право принимать решения по любым вопросам деятельности Товарищества.
 3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее **60** дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих **10** и более процентам голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
 4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
 - 4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.
 - 4.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.
 - 4.3. Принятие решений об отчуждении общего имущества.
 - 4.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.
 - 4.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая Банковские кредиты.
 - 4.6. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме.
 - 4.7. Избрание правления и ревизионной комиссии.
 - 4.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
 - 4.9. Установление размера обязательных платежей и износос членов Товарищества.
 - 4.10. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.
 - 4.11. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.
 - 4.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.
 - 4.13. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
- Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
5. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.
 6. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля определяется в квадратных метрах принадлежащих ему помещений.
 7. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), в форме заочного голосования (по бюллетеням) или в очно-заочной форме (голосование в письменной форме).
 8. Уведомление о созыве Общего собрания размещается в доступных для всех местах общего пользования за 10 (десять) дней до предполагаемой даты проведения Общего собрания с указанием места, даты, времени проведения собрания и с приложением повестки дня Общего собрания. Уведомление о созыве Общего собрания может вручаться членам Товарищества письменно либо в электронном виде.

9. Товарищество не несет ответственности за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членом Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания и другом способе его уведомления.
10. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют (либо голосуют в письменной форме) собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членом Товарищества.
11. В случае, если при проведении Общего собрания членом Товарищества путем совместного присутствия членом Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело необходимого для решения вопросов кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членом Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членом Товарищества, оформленных в письменной форме решений членом Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).
12. Срок для подсчета голосов в письменной форме определяется действующим законодательством.
13. Результаты заочного голосования размещаются в местах общего пользования.
14. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления либо один из членом правления.
В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членом Товарищества.
15. Для решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 4.2. – 4.5. настоящего Устава, в голосовании должны принять участие не менее чем 2/3 от общего числа голосов членом Товарищества.
Решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членом Товарищества или их представителей.
16. Решения Общего собрания фиксируются в протоколе собрания, подписываемом председателем и секретарем собрания, а в случае голосования в письменной форме и членами счетной комиссии.
17. Решения Общего собрания обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и его органами.
18. **Правление Товарищества** - коллегиальный исполнительный орган, подотчетный Общему собранию членом Товарищества, избираемый из членом Товарищества сроком на 2 года, осуществляющий текущее руководство Товариществом в период между Общими собраниями.
19. По истечении указанного срока полномочия Правления сохраняются не более, чем на один месяц до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членом Товарищества.
20. Правление в прежнем составе может избираться неоднократно.
21. По решению Общего собрания полномочия Правления Товарищества могут быть прекращены досрочно.
22. Основанием для прекращения деятельности Правления является систематическое невыполнение возложенных на него обязанностей, причинение существенного ущерба Товариществу, нарушение положений действующего Устава.
23. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.
24. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членом Товарищества.

25. Правление избирает из своего состава председателя.
26. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
27. Обязанности правления:
 - соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
 - контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
 - составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;
 - управление домом или заключение договоров управление им;
 - наем рабочих и служащих для обслуживания дома;
 - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;
 - ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
 - созыв и организация проведения общего собрания;
 - выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.
28. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца.
29. Заседание Правления правомочно, если в таком заседании принимает участие не менее 2/3 членов Правления. Решение принимается простым большинством голосов от общего числа членов Правления. Решения Правления оформляются протоколами, которые подписываются Председателем правления и членами Правления.
30. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления, имеют право голоса.
31. **Председатель правления** Товарищества:
 - 31.1. Председатель правления избирается на два года. По истечении указанного срока полномочия Председателя сохраняются не более, чем на один месяц до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.
 - 31.2. Председатель Товарищества в прежнем лице может избираться неоднократно.
 - 31.3. По решению Общего собрания полномочия Председателя Товарищества могут быть прекращены досрочно.
 - 31.4. Основанием для освобождения от должности Председателя является систематическое невыполнение возложенных на него обязанностей, причинение существенного ущерба Товариществу, нарушение положений действующего Устава.
 - 31.5. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.
 - 31.6. Председатель правления действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. По сделкам, которые относятся к исключительной компетенции Общего собрания, заключает договора от имени Товарищества только после получения одобрения Общего Собрания.
 - 31.7. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.
32. Для контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание избирает

Ревизионную комиссию (Ревизора).

- 32.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года. По истечении указанного срока полномочия Ревизионной комиссии сохраняются не более, чем на один месяц до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.
- 32.2. По решению Общего собрания состав Ревизионной комиссии может досрочно меняться полностью или частично.
- 32.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также родственники членов Правления. Ревизор не может одновременно занимать должности в других органах управления Товарищества.
- 32.4. Ревизионная комиссия может быть избрана из лиц, не являющихся собственниками помещений в доме. К ревизии может привлекаться независимая аудиторская компания.
- 32.5. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.
- 32.6. Ревизионная комиссия:
 - проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
 - представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
 - представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества
 - отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
 - имеет право потребовать у лиц, занимающих должности в органах управления Товарищества, представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, и требуемые документы должны быть представлены по первому требованию.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного Кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.
2. Изменения и дополнения к Уставу, утвержденные Общим собранием, подлежат государственной регистрации.