Уважаемые садоводы!

Мы приступаем к ознакомлению с проектом Устава товарищества. Вы можете, также , ознакомиться с комментариями к проекту, данными в тексте, и прислать свои замечания и предложения по адресу: sntkvant-n@mail@ru.

Предложенный проект Устава ТСН «Квант» отвечает требованиям федеральных законов - №100 от 07.05.2013года; №99 от 05.05.2014 года и 171 от 23. 06. 2014 года, которые внесли изменения в части 1 и 4 Гражданского кодекса РФ и Земельный кодекс РФ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ “КВАНТ”,** именуемое в дальнейшем «Товарищество”, создано на неограниченный срок решением общего собрания граждан – собственников земельных участков в результате реорганизации в форме преобразования садоводческого некоммерческого товарищества «Квант» с переходом всех прав и обязанностей реорганизованного некоммерческого садоводческого товарищества «Квант» к ТСН «Квант».

*ТСН создается как объединение граждан с целью управления общим имуществом. При этом объединяется не собственность граждан, а сами граждане, то есть ТСН основывается на членстве, а не на собственности, которая принадлежит гражданам. Однако, условием вступления в объединение служит наличие собственности на садовые земельные участки.*

*В данном случае, в определении ТСН был опущен вид разрешенного использования земельных участков, что дает возможности для изменения его или/ и облегчает решение вопросов регистрации и права строительства жилых домов всесезонного использования.*

* 1. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Квант».**

*Так как ТСН не предназначено для ведения садоводства, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанных с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, а имеет своею целью управление имуществом, равно как и не имеет земельных участков для «садоводства»,из названия был исключен термин «садоводческое».*

* 1. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСН «Квант».**
  2. Место нахождения Товарищества (фактический адрес): **Краснодарский край, Северский район, станица Северская.**
  3. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
  4. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной гражданами на добровольных началах для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимися в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законом.

*После образования ТСН в процессе реорганизации садоводческого товарищества, имущество общего пользования переходит в ТСН и приобретает статус имущества товарищества собственников недвижимости ( юридического лица).*

* 1. Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, смету доходов и расходов, печать с полным наименованием Товарищества на русском языке, вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Краснодарского края, иметь штампы и бланки со своим наименованием, иные реквизиты.
  2. Учредительным документом Товарищества является Устав, утвержденный общим собранием его членов.
  3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСН не отвечают по обязательствам своего товарищества.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

2.1 Предметом деятельности Товарищества является: в установленных законодательством пределах **управление имуществом (вещами)**, в силу закона находящимися в общей собственности граждан или их общем пользовании.

*Таким образом, имеют место обязательственные отношения : одна сторона берет на себя обязательства по управлению общим имуществом, другая – по оплате услуг управления этим имуществом.*

2.2 Цели деятельности Товарищества:

*Цели связаны с правами и обязанностями юридического лица и конкретизируют приложение средств ТСН.*

2.2.1 Обеспечение управления общим имуществом граждан, переданным в управление Товариществу или находящимся в их общем пользовании;

2.2.2 Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на общее имущество граждан, переданное в управление Товариществу, а также на имущество, находящееся в общем пользовании граждан, планирование работ и услуг по содержанию, ремонту такого имущества, установления фактов неоказания услуг;

2.2.3 Осуществление планового финансирования в целях использования, содержания, эксплуатации и развития имущества граждан, переданного в управление Товариществу, и имущества, находящегося в их общем пользовании;

2.2.4 Представление законных интересов граждан в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления, касающихся имущества граждан, переданного в управление Товариществу и имущества, находящегося в общем пользовании;

2.3 Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, в соответствие со сметой, а также расходуются в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.4 Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для граждан, в том числе штатными сотрудниками Товарищества, в целях улучшения управления их имуществом, переданным в управление Товариществу, и имущества, находящегося в их общем пользовании ( консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет-связи, услуги представительства, получение и отправка корреспонденции, другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации) направленными на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

3.1 Товарищество имеет право:

3.1.1 Заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом;

*Хозяйственная деятельность некоммерческих организаций не носит коммерческий характер и не служит средством для извлечения прибыли.*

3.1.2 Заключать в соответствии с законодательством договоры управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу, и имуществом, находящимся в общем пользовании граждан, а также иные, обеспечивающие управление таким имуществом договоры;

*В ТСН юридическое лицо заключает договоры управления со всеми собственниками общего имущества. Вне зависимости от указанных договоров члены ТСН Платят членские взносы, как участники юрлица, имеющие права по управлению юрлицом через общее собрание членов.*

3.1.3 Определять смету доходов и расходов на год, размер взносов, платежей и отчислений в специальные фонды, созданных по решению общего собрания членов Товарищества, а также расходы на другие, установленные настоящей Главой и Уставом Товарищества цели;

*Все вопросы по содержанию, ремонту и управлению имуществом соответствуют договору управления.*

3.1.4 Устанавливать размеры платежей и взносов для собственников недвижимости на основе утвержденной общим собранием членов товарищества сметы доходов и расходов на год;

3.1.5 Выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

3.1.6 Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.7 Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

*Имущество Товарищества отличается от общего имущества граждан, созданного на денежные средства граждан. Например, земли общего пользования относятся к имуществу Товарищества, как юридического лица, а ограждение и ЛЭП – к общему имуществу.*

3.2 В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество вправе заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3 При неисполнении собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в расходах по содержанию (развитию) переданного в управление имущества, или имущества, находящегося в их общем использовании, Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей эквивалентных расходам Товарищества.

3.4 Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей.

*Убытки от неисполнения обязательств могут быть больше, чем фактически понесенные расходы и взыскание убытков отвечает интересам добросовестных собственников общего имущества, оплачивающих услуги управления.*

3.5 Товарищество обязано:

3.5.1 Обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.5.2 Осуществлять управление имуществом, переданным в управление гражданами, и имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

3.5.3 Поддерживать состояние имущества, переданного в управление гражданами собственниками такого имущества, а также имущества, находящегося в общем пользовании граждан, в актуальном (исправном) состоянии;

3.5.4 Обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту имущества, переданного в управление, а также имущества, находящегося в их общем пользовании;

3.5.5 Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения и распоряжения собственниками недвижимости имуществом, переданным в управление Товариществу, а также имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

3.5.6 Выполнять в порядке, предусмотренным законодательством, обязательства по договорам;

3.5.7 Вести реестр членов Товарищества.

4. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1 В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, приобретенное по предусмотренным законодательствам основаниям. Имущество граждан, переданное Товариществу в управление, собственностью Товарищества не является.

*Имущество физических лиц не попадает под юрисдикцию ТСН. Общим имущество граждан, переданным в управление, ТСН не имеет права распоряжаться иначе как через поручение общего собрания собственников такого имущества или согласно договору управления.*

4.2 Средства Товарищества состоят из:

4.2.1 обязательных платежей, вступительных, членских и иных взносов Товарищества;

4.2.2 доходов от хозяйственной деятельности, связанных с осуществлением целей, задач и выполнением обязанностей Товарищества, в том числе доходов от управления имуществом, переданным гражданами в управление Товариществу, и /или имуществом, находящимся в общем пользовании граждан;

4.2.3 прочих поступлений.

*К «прочим» относятся благотворительные взносы, поступления от юридических и физических лиц. Все поступления оприходуются должным образом и расходуются на уставные цели.*

4.3 **Вступительные взносы** – денежные средства, внесенные членами товарищества на организационные расходы Товарищества при оформлении документации и других затрат, связанных с их вступлением в члены ТСН.

4.4 **Членские взносы –** денежные средства, периодически вносимые членами Товарищества на основе утвержденной на год сметы доходов и расходов.

Размер членских взносов устанавливается решением общего собрания членов Товарищества и определяется исходя из размера доли в праве на общее имущество каждого собственника недвижимости, являющегося членом Товарищества и/или размерами земельного участка, находящегося в собственности гражданина, а также порядка использования имущества, находящегося в общем пользовании, в том числе имущества Товарищества;

*Величина взносов определяется сметой расходов и жестко привязана к ней.*

4.5 На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

*Специальные фонды аккумулируют и накапливают средства для долгосрочных и дорогостоящих проектов. При образовании фонда решением общего собрания членов Товарищества указывается цель создания фонда, его размер, размер взноса, порядок внесения и сроки внесения средств, порядок расходования средств.*

4.6 Правление Товарищества и Председатель Товарищества имеют право распоряжаться средствами Товарищества, в том числе находящимися на счете в банке, согласно смете доходов и расходов Товарищества.

*Использование средств Товарищества осуществляется только в пределах расходной сметы Товарищества.*

4.7 Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества ( п. 3.1.1 Устава) используются для осуществления расходов или направления в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом и договорами управления имуществом граждан, переданным в управление Товариществу и/или имуществом, находящимся в их общем пользовании. Дополнительные расходы, не предусмотренные сметой, по решению правления, могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

4.8 Собственники недвижимости вносят плату за содержание и управление имуществом в соответствии с условиями договора, заключенным с Товариществом. Типовая форма договора утверждается решением Правления Товарищества.

4.9 Неиспользование собственником принадлежащего ему общего имущества, либо отказ от пользования таким имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию и ремонту имущества.