

"УТВЕРЖДЕН"  
решением общего собрания  
членов товарищества:  
Протокол № \_\_\_\_  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

# УСТАВ

Садоводческого Некоммерческого  
товарищества собственников недвижимости  
"ЗАРЯ"  
Ивановского сельсовета  
(новая редакция)

Оренбургская область Оренбургский район  
2019 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав разработан на основании действующего законодательства в соответствии с Конституцией РФ, с Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П, Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс и отдельные законодательные акты РФ», Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ « О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Садоводческое Некоммерческое Товарищество собственников недвижимости, именуемое в дальнейшем "Товарищество", является добровольным объединением граждан – собственников и правообладателей земельных участков, объектов недвижимости и имущества общего пользования.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

Садоводческое Некоммерческое Товарищество собственников недвижимости «Заря» Ивановского сельсовета;

СНТСН «Заря» Ивановского сельсовета.

Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости «Заря» Ивановского сельсовета располагается в Оренбургской области, Оренбургского района, г. Оренбург.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, имеет расчетный счет в банке, печать со своим наименованием, эмблему, а также фирменные бланки.

1.4. Садоводческое Некоммерческое товарищество «Заря Ивановского Сельсовета» реорганизовано в форме преобразования в Садоводческое Некоммерческое Товарищество собственников недвижимости «Заря» Ивановского сельсовета без ограничения срока деятельности на основании решения общего собрания собственников недвижимости.

Общая площадь Товарищества составляет – 26,5 га, разделенный на 311 индивидуальных земельных участков членов товарищества и на земли общего пользования.

1.5. Садоводческое Некоммерческое Товарищество собственников недвижимости «Заря» Ивановского сельсовета является правопреемником Садоводческого Некоммерческого Товарищества «Заря Ивановского Сельсовета», переименованное с Садоводческого Некоммерческого Товарищества «Заря Ивановского Поссовета» ранее являющееся правопреемником Садоводческого товарищества «Заря», которое было образовано на основании Распоряжения администрации Оренбургского района № 378-р от 20.04.1992 года «Об отводе земель в колхозе «Урал» Оренбургскому газопромысловому управлению», на основании Решения администрации Оренбургского района № 1055-р от 18.11.1992 года «О выдаче свидетельства на право собственности на землю» для коллективного садоводства за № С-10-15 от 12.05.1993 года.

Садоводческое Некоммерческое Товарищество собственников недвижимости «Заря» Ивановского сельсовета является правопреемником Садоводческого Некоммерческого Товарищества «Заря Ивановского Сельсовета» ОГРН 1075600002610 по всем правам и обязательствам в отношении третьих лиц, в том числе всех кредиторов и должников.

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.6. 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 предпринимательской и хозяйственной деятельностью.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящегося в их общей собственности и в общем пользовании, а также создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории товарищества, обеспечение пожарной безопасности территории товарищества и иные условия для полноценного проживания на территории товарищества);

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- создание, содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;

- финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории товарищества, оформление прав на объекты недвижимости;

- охрана общего имущества, прилегающей территории;

- содержание и благоустройство прилегающей территории;

- текущий или капитальный ремонт недвижимости, общего имущества;

- строительство и реконструкция объектов недвижимости;

- содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов;

- консультирование собственников и владельцев недвижимости по вопросам деятельности Товарищества;

- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;

- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

2.4. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

- открывать расчетные счета в банках;

- заключать, изменять и расторгать хозяйственные договоры;

- заключать в соответствии с законодательством Договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

- принимать и увольнять работников;

- определять приходно-расходную смету на год, в том числе необходимые расходы на

содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

- устанавливать на основе принятой приходно-расходной сметы на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

- выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

- создавать или вступать в ассоциации (союзы) садоводческих товариществ;

- обращаться в органы государственной власти и органы местного самоуправления за поддержкой (содействием) Товариществу и его членам в развитии садоводства и решении социально-хозяйственных проблем;

- участвовать в принятии органами власти решений, касающихся прав и законных интересов товарищества и его членов, посредством делегирования на их заседания своего представителя;

- выступать истцом, ответчиком и третьим лицом в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

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

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

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

- страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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 в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### 3.5. Товарищество обязано:

- представлять и защищать права и законные интересы членов товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных и правоохранительных органах, коммерческих и некоммерческих организациях;

- оказывать членам товарищества правовые, агрономические, экономические и иные информационные услуги;

- обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

- осуществлять управление общим имуществом;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

- организовывать работы по благоустройству и озеленению территории товарищества, проводить коллективные работы по уборке территории;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- вести реестр членов Товарищества.

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО, ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЧИСЛА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

##### **4.1. Членами товарищества могут являться исключительно физические лица.**

Лица, приобретающие недвижимость на территории Товарищества, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

4.1.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество с приложением копий документов на недвижимость.

В заявлении должно быть указано:

- Фамилия, имя, отчество заявителя,
- адрес места жительства,
- почтовый адрес для получения сообщений,
- адрес электронной почты для получения сообщений.
- согласие на соблюдение Устава товарищества.

4.1.2. У членов реорганизованной некоммерческой организации, членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации товарищества.

При этом принятие решения о приеме в члены товарищества не требуется.

4.1.3. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.4.1.1. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.1.4. В приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление:

- было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности, установленные Уставом товарищества и законодательством РФ, и не устранило указанное нарушение;
- не является собственником или в случаях, установленных частью 11 настоящей статьи, правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- не представило копии документов о правах на недвижимость;
- представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным Уставом.

4.1.5. Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в товариществе, устанавливаются решением общего собрания членов товарищества.

**4.2. Членство в товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно.**

Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества.

Членство в товариществе в связи с выходом из товарищества прекращается со дня подачи членом товарищества соответствующего заявления в правление товарищества. При этом принятие решения органами товарищества о прекращении членства в товариществе не требуется.

**- с момента прекращения права собственности на недвижимость.**

Бывший член товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на недвижимость обязан уведомить в письменной форме об этом правление товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

В случае неисполнения данного требования, бывший член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием у правления товарищества информации о прекращении его членства в товариществе.

**- в случае исключения из Товарищества по решению общего собрания, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности.**

Председатель товарищества, не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена товарищества, направляет данному члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты, по которым данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.

Член товарищества должен быть проинформирован о дате, времени и месте проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов товарищества.

Решение общего собрания членов товарищества о принудительном прекращении членства в товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.

**- в случае смерти члена Товарищества.**

Правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности (пользования) на указанное имущество и подачи заявления в правление Товарищества с приложением копий документов о правах на недвижимость. При этом принятие решения органами товарищества о принятии в члены товарищества не требуется.

## **5. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.**

### **5.1. Средства Товарищества состоят из членских и целевых взносов:**

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества и собственников, не являющихся членами товарищества.

**5.1.1. Членские взносы** могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- с содержанием имущества общего пользования Товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

- с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

- с благоустройством земельных участков общего назначения;

- с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах

такой территории пожарной безопасности;

- с проведением аудиторских проверок Товарищества;

- с выплатой заработной платы лицам, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;

- с организацией и проведением общих собраний членов Товарищества, выполнением решений этих собраний;

- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

5.1.2. **Целевые взносы** вносятся членами товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

- с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

- с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

- с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

- с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 14 дней с момента подачи заявления уплачивает целевой взнос на оформление документов.

Размер целевого взноса определяется решением Общего собрания.

Члены товарищества вносят членские и целевые взносы на расчетный счет Товарищества по реквизитам или согласно ст. 861 ГК РФ производят расчеты наличными деньгами в кассу Товарищества.

Кассир Товарищества при приеме членских и целевых взносов должен вносить записи о них в членские книжки садоводов, выдавать приходные ордера.

## **5.2. Также средства Товарищества состоят из:**

5.2.1. **Доходов от хозяйственной деятельности** Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

5.2.2. **Субсидий** на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

### **5.2.3. Прочих поступлений.**

5.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.5. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой

расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.7. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, обязаны вносить плату за содержание и управление общим имуществом, текущего и капитального ремонта объектов общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом с учетом налогообложения, а также за коммунальные услуги.

5.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.10. Члены Товарищества, своевременно не внесшие членские и целевые взносы обязаны выплачивать пени за каждый день просрочки. Размер пени определяется общим собранием.

5.11. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Товарищества.

5.11.1. Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5.11.2. Управление имуществом общего пользования в границах территории Товарищества может осуществлять только одно товарищество в соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ.

5.11.3. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, к таким земельным участкам.

## **6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **6.1. Член Товарищества имеет право:**

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

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

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

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

6.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет либо напрямую в кассу Товарищества оплату коммунальных услуг.

6.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

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

6.2. Права члена Товарищества у собственников недвижимости возникают с момента



принятия решения на общем собрании в члены Товарищества.

### **6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:**

6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, Федеральными законами, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

6.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, приходно-расходной сметой Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Актами ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе с бюллетенями для заочного 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 очно-заочного голосования;
- технической документацией Товарищества, и иными связанными с управлением документами;
- иными предусмотренными правами законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;
- использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и по внесению платежей и взносов;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания имущества и земель Товарищества, а также прилегающей территории;
- участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи в коллективных работах и иных по необходимости организуемых правлением мероприятиях;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и

капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;

- не предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- 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;

- проявлять вежливое и уважительное отношение к соседям и другим членам Товарищества, членам их семей, не допускать возникновения конфликтных ситуаций, способствовать укреплению морально-психологического климата в Товариществе;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным Гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;

- сведения о страховании общего имущества;

- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.3. 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. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ**

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:

- определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

- принятие и изменение устава Товарищества, утверждение новой редакции Устава;

- определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

- избрание членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

- утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если уставом Товарищества в соответствии с законом оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества;

- принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;

- принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о

создании филиалов и открытии представительств Товарищества;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение приходно-расходной сметы Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

8.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом, почтовыми открытками), либо СМС – сообщения, телефонограммой на мобильный телефон, в СМИ путем публикации в газете или бегущей строки на телевидении, по электронной почте. Уведомление направляется не позднее, чем за две недели до даты проведения Общего собрания.

8.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители на основании доверенности, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.7. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным.

Общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

8.8. Внеочередное общее собрание членов товарищества по решению Правления, по требованию ревизионной комиссии, членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества, а также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории Товарищества.

Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по

месту нахождения товарищества.

Требование о проведении внеочередного общего собрания членом товарищества должно содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членом товарищества, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членом товарищества.

В случае нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членом товарищества, ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членом товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членом товарищества при условии соблюдения уведомления членом товарищества.

8.9. Правление товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членом товарищества, не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания членом товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания членом товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членом товарищества не допускается.

Для членом товарищества, а также для всех не являющихся его членами правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членом товарищества.

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

8.11. Решение Общего собрания членом Товарищества может быть принято в форме проведения очно-заочного или заочного голосования по бюллетеням.

Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членом товарищества определяются совокупностью:

- результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членом товарищества;
- результатов голосования членом товарищества, направивших до проведения общего собрания членом товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членом товарищества в его правление.

Решения общего собрания членом товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членом товарищества. Протокол общего собрания членом товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членом товарищества

8.12. Принятие решения общего собрания членом товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членом товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членом товарищества в его правление.

8.13. Количество голосов на Общих собраниях членом Товарищества пропорционально доле принадлежащей им недвижимости.

8.14. 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. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА.

9.1. Протокол общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных), подписывают председатель собрания и секретарь собрания, данный протокол заверяется печатью. Протоколы хранятся в делах Товарищества постоянно. Протокол должен содержать следующие необходимые элементы:

- наименование Товарищества;
- название документа;
- номер протокола;
- дату общего собрания (собрания уполномоченных);
- место проведения собрания;
- перечень присутствующих и приглашенных лиц;
- вопросы повестки дня (в том числе должно быть указано на проверку полномочий присутствующих на собрании лиц, определено итоговое количество мандатов, допущенных к голосованию, определено наличие кворума);
- изложение хода обсуждения каждого вопроса с указанием лиц, выступающих по вопросу, и тезисным изложением их выступлений;
- решение, принятое по каждому вопросу, с указанием результатов голосования;
- подписи председателя собрания и секретаря собрания.

Внесение исправлений и дополнений в подписанный протокол недопустимо. В исключительных случаях внесенные изменения и дополнения должны быть заверены подписями председателя собрания и секретаря собрания и печатью Товарищества с указанием даты внесения исправлений.

9.2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества подписывает председатель правления или заместитель председателя правления либо соответственно председатель ревизионной комиссии; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

9.3. Копии протоколов общих собраний членов, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Оформление и хранение других документов, связанных с созданием Товарищества, с его регистрацией как юридического лица, с финансово-хозяйственной деятельностью осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Членам Товарищества и гражданам, ведущим садоводство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, по их требованию предоставляются для ознакомления:

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, документ о регистрации Товарищества;
- 2) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, приходно-расходная смета Товарищества, отчет об исполнении этой сметы;
- 3) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, комиссии Товарищества по контролю за соблюдением законодательства;
- 4) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование, а также решения членов Товарищества при проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- 5) правоустанавливающие документы на имущество общего пользования;
- 6) договоры, заключенные Товариществом с поставщиками услуг и исполнителями работ.

## **10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

10.2. 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.

10.3. Правление Товарищества в составе 5-11 человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 5 (пять) лет.

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

10.5. 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, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

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.

10.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 14 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

10.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50 % от 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.

10.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и

- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

10.10. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 5 (пять) лет.

10.11. 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 законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

10.12. При заключении договора с Управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой Управляющей организации.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 5 (пять) лет. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества и граждане, заключившие трудовые договоры с Товариществом.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **12. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

12.1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения председателем правления объединения или иным уполномоченным членом правления объединения создается и осуществляется ведение реестра членов объединения.

12.2. Сбор, обработка, хранение и распространение сведений, необходимых для ведения реестра членов объединения, осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о персональных данных.

12.3. Реестр членов объединения должен содержать:

- фамилию, имя, отчество (при наличии) члена такого объединения;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которому членом такого объединения могут быть получены сообщения;
- кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член такого объединения (после осуществления распределения земельных участков между членами объединения), и иную информацию, предусмотренную уставом такого объединения.

12.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

12.5. Член соответствующего объединения обязан предоставлять достоверные и необходимые для ведения реестра членов объединения сведения и своевременно информировать правление объединения об изменении указанных сведений.

### **13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

13.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

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

13.4. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников недвижимости.

13.5. 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.

### **14. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ.**

14.1. Настоящий устав является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности Товарищества. Устав на законодательной основе комплексно регулирует правоотношения с участием Товарищества и его членов, связанные с реализацией прав на земельные участки, землю и имущества общего пользования.

14.2. Решения органов управления и контроля Товарищества не должны противоречить настоящему Уставу.

14.3. Любые изменения, дополнения к Уставу, а также новая редакция Устава обсуждается и утверждается правомочным общим собранием членов Товарищества большинством в 2/3 голосов и представляются в регистрирующие органы по месту регистрации юридических лиц, при этом оформляются письменно.

14.4. Проект вносимых изменений и дополнений рассылается всем членам товарищества не позднее, чем 14 дней до проведения общего собрания.