

УТВЕРЖДЕН  
Решением очно- заочного собрания членов  
СНТ «НИВА» - (ВИД Т.С.Н.)  
Протокол № 2 от \_\_ апреля 2021 года

**УСТАВ**  
САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА  
**«НИВА»**

Чебоксары - 202

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| Раздел 1. Общие положения.....   | 3  |
| Раздел 2. Предмет и цели деятельности Товарищества.....  | 4  |
| Раздел 3. Права и обязанности Товарищества.....  | 5  |
| Раздел 4. Права и обязанности собственников недвижимости - членов<br>Товарищества.....   | 8  |
| Раздел 5. Члены Товарищества. Членство в Товариществе и прекращение<br>Членства.....   | 11 |
| Раздел 6. Собственники недвижимости - члены Товарищества ведущие<br>садоводство в индивидуальном порядке.....                                    | 12 |
| Раздел 7. Ответственность собственников недвижимости – членов<br>товарищества.....   | 13 |
| Раздел 8. Взносы, сборы и платежи. Финансирование деятельности<br>товарищества.....  | 14 |
| Раздел 9. Имущество Товарищества. Общее имущество членов Товарищества....  | 16 |
| Раздел 10. Общее собрание товарищества.....  | 16 |
| Раздел 11. Правление товарищества. Председатель Товарищества. Ответственность<br>председателя правления Товарищества и членов его Правления..... | 20 |
| Раздел 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.....  | 23 |
| Раздел 13. Делопроизводство Товарищества.....  | 23 |
| Раздел 14. Реорганизация и ликвидация Товарищества.....  | 25 |

## **Раздел 1. Общие положения**

**1.1.** Садоводческое некоммерческое товарищество «НИВА», именуемое в дальнейшем "Товарищество", зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Чебоксары, 16.12.2002 г., основной государственный регистрационный номер № 1022102433210, создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» со всеми изменениями и дополнениями, другими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чувашской Республики-Чувашии.

**1.2.** Полное и краткое официальное наименование, место нахождения:

**Полное наименование:** Садоводческое некоммерческое товарищество "НИВА"

**Краткое наименование:** СНТ "НИВА"

**Место нахождения:** Чувашская Республика – Чувашия, Чебоксарский район, Лапсарское сельское поселение, д. Большие Карачуры.

**1.3.** Садоводческое некоммерческое товарищество «НИВА» является правопреемником Садоводческого товарищества «НИВА», зарегистрированного Постановлением Администрации Чебоксарского района Чувашской Республики, 16.07.1999 года, регистрационный номер № 894, в части земель, которые принадлежат его членам на праве собственности и в части их долевых паев в имуществе общего пользования, и осуществляет деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ)

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

**1.5.** Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

**1.6.** Товарищество является юридическим лицом с момента его регистрации.

**1.7.** Товарищество имеет смету доходов и расходов, печать с полным наименованием Товарищества на русском языке.

**1.8.** Товарищество вправе в установленном порядке открывать счета в банках на

территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему.

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

## **Раздел 2. Предмет и цели деятельности Товарищества**

**2.1.** Товарищество – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия её членам в решении общих социально–хозяйственных задач ведения садоводства хозяйства.

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 таким имуществом (вещами) в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

**2.2.** Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 2.2.1. обеспечение совместного использования общего имущества;
- 2.2.2. содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;
- 2.2.3. финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе приём платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 2.2.4. оформление прав на объекты недвижимости;
- 2.2.5. охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;
- 2.2.6. содержание и благоустройство прилегающей территории;
- 2.2.7. текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников, общего имущества и имущества общего пользования;
- 2.2.8. строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 2.2.9. представление интересов собственников и владельцев земельных участков в

- отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.2.10. консультирование собственников и владельцев земельных участков по вопросам деятельности Товарищества;
- 2.2.11. передача в аренду и/или использование общего имущества, имущества общего пользования, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;
- 2.2.12. ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;
- 2.2.13. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.
- 2.3.** На основании решения Общего собрания членов Товарищества (*далее по тексту – Общее собрание*), доход от хозяйственной и иной 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.

### **Раздел 3. Права и обязанности Товарищества**

#### **3.1. Товарищество вправе:**

- 3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и имуществом общего пользования и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;
- 3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества и имущества общего пользования, 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;
- 3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена товарищества в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 3.1.4. выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам

недвижимости;

- 3.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 3.1.6. привлекать заёмные средства;
- 3.1.7. передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 3.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 3.1.9. выступать истцом и ответчиком в суде;
- 3.1.10. обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества или о нарушении третьими лицами прав и законных интересов Товарищества;
- 3.1.11. создавать ассоциации (союзы) садоводческих и огороднических объединений;
- 3.1.12. 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 недвижимости – членов Товарищества, Товарищество также вправе:

- 3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 3.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать и переделывать часть общего имущества и/или имущества общего пользования;
- 3.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости – членов Товарищества земельные участки;
- 3.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и

- за счёт членов товарищества застройку прилегающих земельных участков;
- 3.2.5. заключать сделки и совершать иные действия отвечающие целям и задачам;
- 3.2.6. страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.
- 3.3.** В случае неисполнения членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных взносов, сборов и платежей.
- 3.4.** Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения членами товарищества обязательств по уплате обязательных взносов, сборов и платежей и оплате иных общих расходов.
- 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 общим имуществом и имуществом общего пользования;
- 3.5.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества и имущества общего пользования;
- 3.5.4. обеспечивать выполнение всеми членами товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества и имущества общего пользования;
- 3.5.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости – членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью и имуществом общего пользования;
- 3.5.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости – членов Товарищества общим имуществом и имуществом общего пользования или препятствующих этому;

- 3.5.7. представлять законные интересы собственников недвижимости – членов Товарищества, связанные с управлением общим имуществом, имуществом общего пользования, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 3.5.8. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 3.5.9. вести реестр членов Товарищества.

#### **Раздел 4. Права и обязанности собственников недвижимости – членов Товарищества**

- 4.1. Собственник недвижимости – член Товарищества имеет право:
  - 4.1.1. самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;
  - 4.1.2. самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с видом его разрешённого использования;
  - 4.1.3. осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно–гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке;
  - 4.1.4. распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;
  - 4.1.5. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления;
  - 4.1.6. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
  - 4.1.7. возмещать за счёт средств Товарищества расходы, понесённые им в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
  - 4.1.8. получать от органов управления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведённых расходах в порядке и в объёме, которые



- установлены Уставом, соответствующими регламентами Товарищества;
- 4.1.9. производить через расчётный счёт Товарищества оплату взносов;
  - 4.1.10. пользоваться, владеть и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;
  - 4.1.11. добровольно выходить из состава членов Товарищества;
  - 4.1.12. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом;
  - 4.1.13. при отчуждении недвижимости одновременно отчуждать приобретателю свою долю в общем имуществе членов Товарищества в размере целевых взносов; здания, строения, сооружения, плодовые культуры и т.п.;
  - 4.1.14. осуществлять иные, не запрещенные законодательством, действия.
- 4.2.** Права члена Товарищества у собственников недвижимости возникают с момента вступления в члены Товарищества.
- 4.3.** Собственник недвижимости – член Товарищества обязан:
- 4.3.1. нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;
  - 4.3.2. содержать находящееся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт;
  - 4.3.3. использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;
  - 4.3.4. соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;
  - 4.3.5. использовать недвижимость по её назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством;
  - 4.3.6. использовать объекты общей собственности и имущества общего пользования только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
  - 4.3.7. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
  - 4.3.8. участвовать в общих собраниях членов такого объединения;
  - 4.3.9. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания, Правления Товарищества, Председателя Товарищества;

- 4.3.10. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила, которыми регулируется деятельность Товарищества;
- 4.3.11. принимать участие в расходах и обеспечивать своевременную уплату взносов, сборов и платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества и имущества общего пользования, своевременно производить оплату членских взносов, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества;
- 4.3.12. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности и имущества общего пользования;
- 4.3.13. обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости её поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён недвижимому имуществу;
- 4.3.14. обеспечивать беспрепятственный доступ уполномоченным лицам Товарищества к приборам учёта;
- 4.3.15. устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других членов товарищества либо общему имуществу членов Товарищества и/или имуществу общего пользования им самим лично, а также третьими лицами, пользующимися, владеющими, распоряжающимися недвижимостью члена товарищества;
- 4.3.16. предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 13.2 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении;
- 4.3.17. соблюдать иные требования установленные законами, Уставом и регламентами.

## **Раздел 5. Члены Товарищества.**

### **Членство в Товариществе и прекращение членства.**

**5.1.** Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и/или граждане Российской Федерации, достигшие возраста шестнадцати лет, при условии возникновения у таких лиц полной правоспособности и дееспособности в силу закона или на основании решения суда, и имеющие земельные участки в границах Товарищества.

**5.2.** Членами Товарищества могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов Товарищества, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

**5.3.** Со дня принятия Общим собранием решения о приёме в члены Товарищества новый член Товарищества имеет права и несёт обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

### **5.4. Членство в Товариществе.**

**5.5.1.** Учредители Товарищества считаются принятыми в члены Товарищества с момента его государственной регистрации. Другие вступающие в Товарищество лица принимаются в его члены Общим собранием на основании заявления по форме, утверждённой Уставом Товарищества (Приложение 1).

**5.5.2.** Лица, изъявившие желание вступить в Товарищество подают Председателю Товарищества заявление о вступлении, после чего Правление Товарищества подготавливает материалы для рассмотрения заявления Общим собранием.

**5.5.3.** До рассмотрения заявлений Общим собранием, кандидаты в члены Товарищества обязаны внести на расчётный счёт Товарищества взнос, в размере установленном Общим собранием и иные взносы, установленные действующим законодательством и настоящим Уставом.

**5.5.4.** В случае, если Общее собрание приняло решение отказать в принятии кандидата на вступление в члены Товарищества, уплаченные денежные взносы возвращаются кандидату.

**5.5.5.** Отказ в принятии в члены Товарищества не лишает кандидата права на повторную подачу заявления о вступлении.

## **5.5. Прекращение членства в Товариществе.**

### **5.6.1. Прекращение членства в Товариществе прекращается в случае:**

- смерти члена Товарищества. Прекращение членства наступает со дня смерти;
- перехода прав собственности на земельный участок от члена Товарищества другому лицу. Прекращение членства наступает со дня государственной регистрации перехода прав собственности;
- добровольного выхода члена Товарищества из Товарищества. Прекращение членства наступает со дня получения Председателем Товарищества заявления о выходе из Товарищества;
- исключения из членов Товарищества Общим собранием. Прекращение членства наступает со дня принятия Общим собранием решения об исключении из членов Товарищества.

**5.6.2.** При переходе прав собственности на земельный участок от члена Товарищества другому лицу, доля собственника земельного участка – члена Товарищества в праве общей собственности Членов Товарищества следует судьбе права собственности на земельный участок.

**5.6.3.** Членство в Товариществе может быть прекращено Общим собранием по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Уставом Товарищества.

## **Раздел 6. Собственники недвижимости – члены Товарищества ведущие садоводство в индивидуальном порядке.**

**6.1.** Члены Товарищества вправе добровольно выходить из состава членов Товарищества на основании заявления.

**6.2.** При не вступлении в Товарищество, выходе члена Товарищества из состава Товарищества, собственник недвижимости считается собственником недвижимости, ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

**6.3.** Собственники недвижимого имущества не являющиеся членами Товарищества в праве:

**6.3.1.** Использовать инфраструктуру Товарищества, в том числе инженерные сети, дороги и другое имущество общего пользования расположенное в границах

территории Товарищества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

**6.3.2.** Принимать участие в общем собрании членов товарищества. По вопросам, указанным в п.4-6, 21 и 22 части 1 ст.17 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в праве принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений.

**6.3.3.** Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объёме, которые установлены Уставом Товарищества, регламентами Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

**6.4.** Собственники - не являющиеся членами Товарищества обязаны:

6.4.1. Вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

6.4.2. Суммарный ежегодный размер платы, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества. В случае невнесения платы, предусмотренная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

## **Раздел 7. Ответственность собственников недвижимости – членов Товарищества**

7.1. 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, а также исключён из состава членов Товарищества.

7.2. Собственник недвижимости, ведущий садоводство или огородничество в индивидуальном порядке в случае неуплаты установленных взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества на основании решения Правления Товарищества либо Общего собрания лишается права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества.

7.3. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества взыскиваются в судебном порядке.

## **Раздел 8. Взносы, сборы и платежи.**

### **Финансирование деятельности Товарищества**

8.1. Средства Товарищества образуются из членских и целевых взносов в соответствии с решением общих собраний и действующим законодательством.

8.2. **Членские взносы** – это денежные средства, периодически вносимые членами Товарищества на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и другие текущие и непредвиденные расходы Товарищества. Размер членских взносов устанавливается Общим собранием. Ежегодное внесение членских взносов является обязательным условием сохранения прав на участие в деятельности Товарищества, на пользование услугами и льготами. Срок оплаты членских взносов с 01 января до 01 июля текущего года. В случае несвоевременной уплаты членских и целевых взносов взимается пеня в размере 0,3 % от суммы долга за каждый просроченный день.

8.3. **Целевые взносы** – это денежные средства, внесённые членами Товарищества на приобретение (создание) объектов общего пользования. Размеры целевых фондов и соответствующих взносов определяются решением Общего собрания. Уплата целевых взносов дает право на пользование соответствующими объектами общего пользования.

8.4. Члены Товарищества регулярно вносят членские взносы, сборы и иные платежи в сроки и в размерах, определяемых Уставом, Общим собранием на основании сметы доходов и расходов Товарищества.

8.5. Оплата взносов производится безналичным перечислением денежных

средств на расчетный счет СНТ. Запись об оплате вносится после зачисления средств на счет СНТ или предъявлении квитанции.

8.6. Собственники недвижимости, ведущие садоводство в индивидуальном порядке регулярно вносят плату за пользование имуществом общего пользования Товарищества.

8.7. Средства Товарищества могут также пополняться за счёт поступлений от организаций и предприятий, оказывающих финансовую и иную помощь, а также за счет благотворительных взносов и пожертвований.

8.8. Для создания и приобретения обособленного имущества, являющегося собственностью Товарищества, как юридического лица, Товариществом создается Специальный фонд. Специальный фонд создается по решению Общего собрания за счёт части членских взносов, а также за счёт добровольных безвозмездных пожертвований организаций и граждан. Средства специального фонда расходуются на выполнение задач, соответствующих уставным целям Товарищества.

8.9. На основании решения Общего собрания доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

8.10. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8.11. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на имущество общего пользования определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

**8.12.** Хранение и расходование средств устанавливается решением Общего собрания.

## **Раздел 9. Имущество Товарищества.**

### **Общее имущество членов Товарищества.**

**9.1.** В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и/или за пределами территории Товарищества.

**9.2.** Имущество общего пользования, приобретённое или созданное Товариществом за счёт целевых взносов, является совместной собственностью членов Товарищества.

**9.3.** Имущество общего пользования, приобретённое или созданное за счёт средств специального фонда, образованного по решению Общего собрания членов Товарищества, является собственностью Товарищества как юридического лица.

**9.4.** Не использование членом Товарищества принадлежащего ему недвижимого имущества либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения такого собственника недвижимого имущества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

## **Раздел 10. Общее собрание Товарищества**

**10.1.** Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Порядок проведения Общего собрания может регулироваться соответствующим регламентом Товарищества.

**10.2.** Товарищество вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных (лицо, действующее по доверенности).

**10.3.** К исключительной компетенции Общего собрания относятся:

10.3.1. принятие и изменение устава Товарищества;

10.3.2. принятие и исключение членов Товарищества; определение порядка приёма в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

10.3.3. избрание органов Товарищества (членов Правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также Председателя



- Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий), ревизионной комиссии (ревизора)
- 10.3.4. определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя, членов правления, членов ревизионной комиссии, а так же иных лиц, с которыми Товариществом заключены трудовые договора;
  - 10.3.5. принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных участков;
  - 10.3.6. принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего пользования, и о порядке его использования;
  - 10.3.7. принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства;
  - 10.3.8. утверждение порядка образования резервного фонда, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов;
  - 10.3.9. одобрение проекта планировки территории и/или проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства;
  - 10.3.10. распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых земельных участков между членами Товарищества, с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;
  - 10.3.11. принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступления в них или выходе из них;

- 10.3.12. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчёта о выполнении такого плана;
- 10.3.13. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10.3.14. утверждение годового отчёта о деятельности Правления Товарищества;
- 10.3.15. утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);
- 10.3.16. утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решения о ее исполнении;
- 10.3.17. утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы для граждан (правообладателей, собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства) ведущих садоводство на земельных участках без участия в Товариществе;
- 10.3.18. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10.3.19. принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов Товарищества (а именно выбор кредитной организации);
- 10.3.20. заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором Товарищества;
- 10.3.21. утверждение порядка ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности председателя и правления, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10.3.22. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса;
- 10.3.23. другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 10.4.** Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 10.5.** Уведомление о проведении Общего собрания направляется любым доступным способом (в том числе: направляется по адресам, указанным в

реестре членов товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения)); размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии); методом расположения информации на информационном стенде на территории Товарищества, размещение объявления в средствах массовой информации (определенных субъектом Российской Федерации). Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества должно быть не менее чем за две недели до дня его проведения.

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

**10.7.** Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

**10.8.** Количество голосов собственника определяется, количеством земельных участков, находящихся в его собственности.

**10.9.** По вопросам, указанным в подпунктах 1,3,4,5,6,7,10,13,17,22,23 части 10 пункта 10.3 настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством, не менее 2/3 (двух третей) голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

**10.10.** Решения по вопросам, указанным в подпунктах 2,8,9,11,12,14,15,16,18,19,20,21 части 10 пункта 10.3 принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании или их представителей.

**10.11.** В случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно - заочного или заочного голосования.

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

**10.13.** Протокол общего собрания составляется секретарём собрания и подписывается Председателем собрания (Председателем правления) Товарищества. Протокол Общего собрания должен быть скреплён печатью Товарищества. Протоколы общих собраний хранятся в делах Товарищества.

**10.14.** Применение видео и аудио средств с целью фиксации хода Общего собрания производится с разрешения Председателя и/или решения Общего собрания.

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

## **Раздел 11. Правление товарищества. Председатель Товарищества.**

### **Ответственность председателя правления и членов его Правления.**

**11.1.** Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

**11.2.** Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

**11.3.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием не **менее 5 (пяти) человек, сроком на 5 (пять) лет.**

**11.4.** Передовверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

**11.5.** 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.

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

**11.7.** Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

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

**11.9.** 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.

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

**11.11.** Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

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

**11.13.** В обязанности Правления Товарищества входят:

11.13.1.обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

11.13.2.контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

11.13.3.составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию для утверждения;

11.13.4.управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

11.13.5.наём работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;

11.13.6.заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;

11.13.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;

11.13.8. созыв и проведение Общего собрания и Общего собрания собственников недвижимого имущества;

11.13.9. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

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

**11.16.** Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания 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.

**11.17.** При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

**11.18.** Председатель и члены Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

**11.19.** Председатель и члены Правления Товарищества несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участие в голосовании. Председатель и члены правления Товарищества при выявлении финансовых

злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

## **Раздел 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием сроком на 5 (пять) лет. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

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

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

12.3.1 проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

12.3.2 представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12.3.3 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;

12.3.4 отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **Раздел 13. Делопроизводство Товарищества.**

13.1. Для организации учёта членов Товарищества и своевременного и надлежащего информирования членов Товарищества и проведении общих собраний и мероприятий Товарищества ведётся реестр членов Товарищества.

13.2. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (паспортные данные, место регистрации, почтовый адрес, телефонный номер, адрес электронной почты и др.), а также сведения о размерах принадлежащих им долей.

13.3. Проведение Общего собрания фиксируется в Протоколе Общего собрания.

**13.4.** Протокол Общего собрания, подписывают председатель собрания и секретарь собрания, данный протокол заверяется печатью. Протоколы хранятся в делах Товарищества постоянно. Протокол должен содержать следующие необходимые элементы:

13.4.1 наименование Товарищества;

13.4.2 название документа;

13.4.3 номер протокола;

13.4.4 дату общего собрания;

13.4.5 место проведения собрания;

13.4.6 перечень присутствующих и приглашенных лиц;

13.4.7 вопросы повестки дня;

13.4.8 изложение хода обсуждения каждого вопроса с указанием лиц, выступающих по вопросу, и тезисным изложением их выступлений;

13.4.9 решение, принятое по каждому вопросу, с указанием результатов голосования;

13.4.10 подписи председателя собрания и секретаря собрания.

**13.5.** 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.

**13.6.** 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.

**13.7.** Копии протоколов общих собраний членов, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их запросу в письменной форме, за плату установленную Общим собранием Товарищества. Предоставление копий указанных документов 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.

**13.8.** 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.

#### **Раздел 14. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

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

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

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