

**Утвержден общим собранием  
членов Товарищества собственников недвижимости  
«Садового некоммерческого товарищества «НИВА»**

**Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Устав**

**Товарищества собственников недвижимости «СНТ «НИВА»  
(новая редакция)**

**Городской округ Химки, 2024**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Устав является основным правовым документом, на основании которого организует и осуществляет свою текущую деятельность Товарищество собственников недвижимости «Садовое некоммерческое товарищество «НИВА» (далее – Товарищество).

1.2. Настоящий Устав разработан и приведен в соответствии с положениями Федерального Закона от 29<sup>0</sup> июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, и иными правовыми актами Российской Федерации.

1.3. ТСН «Садовое некоммерческое товарищество «НИВА» реорганизовано из Некоммерческой организации Дачное товарищество «НИВА» решением членов Товарищества на общем собрании 21 апреля 2019 года (протокол N 19) и приобретает соответствующие права и обязанности после государственной регистрации.

1.4. Товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

1.5. Полное наименование – Товарищество собственников недвижимости «Садовое некоммерческое товарищество «НИВА». Краткое наименование - ТСН «СНТ «НИВА».

1.6. Место нахождения Товарищества: 141406, Московская область, городской округ Химки, мкр. Левобережный. **Совхозная ул., д.11**

1.7. Границы и площадь территории ведения садоводства членами Товарищества и лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе, определяются границами земельного участка общей площадью 21,0 га, в том числе из них: в общую совместную собственность 4,29 га и в частную собственность 16,71 га, разделенных на 201 садовых земельных участков, имеющих различную площадь и находящихся в собственности членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе.

1.8. ТСН «СНТ «НИВА» является правопреемником Некоммерческой организации дачного товарищества «НИВА».

1.9. Товарищество реорганизовано без ограничения сроков деятельности. У членов Некоммерческой организации НО ДТ «НИВА», созданной гражданами для ведения садоводства ранее дня вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ, членство в Товариществе собственников недвижимости «СНТ «НИВА» возникает со дня его государственной регистрации. При этом принятие какого-либо решения о приеме в члены реорганизованного Товарищества не требуется.

1.10. Общедоступным способом информирования по вопросам деятельности Товарищества является размещение информации на официальном сайте по адресу: [www.nivasnt.ru](http://www.nivasnt.ru).

1.11. Основные понятия, используемые в уставе:

1.11.1. Устав регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства для собственных нужд;

1.11.2. **Садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

1.11.3. **Садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

1.11.4. **Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их круглогодичным проживанием в таком здании

1.11.5. **Хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения, и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

1.11.6. **Имущество общего пользования** - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство на указанной территории;

1.11.7. **Земельные участки общего назначения** - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

1.11.8. **Взносы** - денежные средства, вносимые членами товарищества на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены уставом товарищества;

1.11.9. **Территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд** - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

1.12. Земельный участок площадью 4,29 га находится в общей долевой собственности членов Товарищества.

1.13. Товарищество является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.14. Товарищество ~~собственников недвижимости~~ не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по ~~его~~-обязательствам **Товарищества**.

1.15. Имущество общего пользования в Товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

1.16. Доля собственника садового земельного участка в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, следует судьбе права собственности на земельный участок.

## 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и в установленных федеральным законом пределах распоряжение гражданами имуществом общего пользования, находящимся в общей долевой собственности или в общем пользовании членов Товарищества.

2.2. Основными целями Товарищества являются:

- создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства, охраны и обеспечение пожарной безопасности территории Товарищества, иные условия);
- содействие гражданам в освоении садовых участков в Товариществе;
- 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.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

#### 3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. Осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных законодательством для садовых некоммерческих товариществ и указанных в п.2.2. настоящего Устава;

3.1.2. 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;

3.1.3. Отвечать по своим обязательствам имуществом общего пользования, находящимся в общей долевой собственности или в общем пользовании членов Товарищества;

3.1.4. От своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

3.1.5. Привлекать заемные средства;

3.1.6. Заключать договоры, **строго для осуществления административно-хозяйственной деятельности товарищества;**

3.1.7. Выступать истцом и ответчиком в судах;

3.1.8. Обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;

3.1.9. Создавать и вступать в ассоциации (союзы) товариществ;

3.1.10. Принимать и увольнять работников;

3.1.11. Обращаться в органы государственной власти и органы местного самоуправления за поддержкой (содействием) Товариществу и его членам в развитии садоводства и решении социально-хозяйственных вопросов;

3.1.12. Участвовать в принятии органами власти решений, касающихся прав и законных интересов Товарищества и его членов, посредством делегирования на их заседания своего представителя;

3.1.13. Осуществлять предпринимательскую деятельность как некоммерческая организация, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

3.1.14. Осуществлять иные полномочия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. Соблюдать нормы действующего законодательства, настоящий устав и внутренние регламенты Товарищества;

3.2.2. Обеспечивать исполнение членами Товарищества требований законодательства по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества, и настоящего устава;

3.2.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства;

3.2.4. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние имущества общего пользования и имущества, находящегося в общей долевой собственности Товарищества;

3.2.5. Выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг и представлять интересы владельцев земельных участков при расчетах за такие услуги в отношениях с соответствующими службами;

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения имуществом общего пользования и имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, распределении между владельцами земельных участков издержек по его содержанию и ремонту;

3.2.7. В случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом и решениями общих собраний, представлять интересы членов Товарищества в отношениях собственности в Товариществе, а также в иных отношениях с третьими лицами;

3.2.8. Предоставлять гражданам, ведущим садоводство на территории Товарищества без участия в Товариществе, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества за плату в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товариществ;

3.2.9. Вести реестр членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.2.10. Предоставлять информацию о своей деятельности членам Товарищества.

#### 4. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

4.1. Высшим органом Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

4.2. Общее собрание избирает постоянно действующие исполнительные органы - председателя Товарищества, правление Товарищества.

4.3. Количество членов правления Товарищества не может быть менее 3 (трех) человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества.

4.4. Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, его председателя и правления, избирается ревизионная комиссия из числа членов Товарищества.

4.5. Председатель Товарищества, члены правления Товарищества, ревизионная комиссия избираются на общем собрании членов Товарищества на срок ~~5 (пять) лет~~ **3 (три) года** из числа членов Товарищества открытым голосованием. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества.

~~В исключительных случаях (в частности, в случае неоднократной проблемы принятия решения на общем собрании (более 3-х раз подряд) общее собрание может принять решение о тайном **заочном** порядке голосования по вопросам, указанным в п.4.5 настоящего Устава. Решение о порядке голосования (тайном или открытом) принимается общим собранием членов Товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов Товарищества. *Этот пункт должен быть не здесь, а в п. 5.2.*~~

4.6. Председатель Товарищества, члены правления Товарищества, члены ревизионной комиссии осуществляют свои полномочия до избрания новых исполнительных органов Товарищества.

4.7. Решения председателя Товарищества, правления Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества, принятые в пределах их компетенции, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества.

#### 5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1. Изменение Устава Товарищества;

2. Избрание органов **управления** Товарищества (председателя Товарищества, членов правления Товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

3. Определение условий оплаты труда председателя, членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) и иных лиц, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;

4. Принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

5. Принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

5.1 Принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, **если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников этого имущества общего пользования; Введено на основании ст. 259.3 ГК РФ.**

6. Принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, в собственность организаций, осуществляющих газо-, водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства;

6.1. Принятие решения об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости;

7. Исключение граждан из числа членов Товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены Товарищества;

8. Принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов Товарищества;
9. Принятие решения о подготовке проекта межевания территории и (или) проекта планировки территории применительно к территории садоводства либо о подготовке изменений в такую документацию, об одобрении таких проектов или изменений в них;
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;
11. Утверждение ревизионной комиссии (ревизора);
12. Утверждение положения об оплате труда работников и членов органов Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с Товариществом;
13. Принятие решений о создании ассоциаций (союзов) Товариществ, вступлении в них или выходе из них;
14. Заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором Товарищества;
15. Утверждение порядка ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности председателя и правления Товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
16. Рассмотрение жалоб членов Товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
17. Утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решения о ее исполнении;
18. Утверждение отчетов правления Товарищества, отчетов председателя Товарищества;

19. Определение порядка рассмотрения органами Товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов Товарищества;
20. Принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов Товарищества;
21. Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока их внесения лицами, ведущими садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке;
22. Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы для лиц, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке;
23. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса;
24. Принятие решения о выполнении в границах территории Товарищества комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, о лице, уполномоченном без доверенности действовать от имени членов товарищества и лиц, ведущих садоводство в Товарищества в индивидуальном порядке, при заключении договора подряда на выполнение таких работ и в иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" случаях в целях организации выполнения таких работ в качестве их заказчика, в том числе представлении интересов членов товарищества и лиц, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, в составе согласительной комиссии, созданной в соответствии со ст. 42.10 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
25. Принятие решения о возможности применения электронных или иных технических средств при принятии решений общим собранием и включении в устав Товарищества перечня вопросов, в соответствии с ч. 2 ст. 8 Закона № 217-ФЗ;
26. Принятие решения об использовании земельного участка общего назначения для реализации гражданами, являющимися правообладателями садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, выращенной на таких земельных участках сельскохозяйственной продукции при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

5.2. Общее собрание членов Товарищества вправе принимать решения по иным вопросам деятельности Товарищества, не предусмотренным п.5.1. настоящего Устава.

5.2.1. По вопросам, указанным в п.п. 1 - 6, 10, 17, 21 – 26 п. 5.1 настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

5.2.2. По вопросам, указанным в п.п. 4 - 6.1, 21, 22, 24 и 26 п. 5.1 настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются с учетом результатов голосования правообладателями индивидуальных садовых земельных участков, не являющимися членами Товарищества, проголосовавших по указанным вопросам.

5.2.3. По иным вопросам, указанным в п.п.5.1 и 5.2. настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

5.2.4. В случае непринятия решения на общем собрании, включая отсутствие кворума, решений по вопросам компетенции общего собрания, председатель правления обязан приложить все усилия для принятия таких решений, включая назначение нового собрания в срок не позднее 2 (двух) месяцев после такого собрания. В исключительных случаях (в частности, в случае неоднократной проблемы принятия решения на общем собрании (более 3-х раз подряд) правление обязано принять решение о заочном порядке голосования по указанным вопросам. *В связи с тем, что у нас никогда не бывает кворума, а принимать решения надо, юристы посоветовали ввести такой пункт.*

5.3. Член Товарищества или правообладатель индивидуального садового земельного участка, ведущий садоводство ~~в индивидуальном порядке~~ **не являющийся членом Товарищества**, имеет право одного голоса не зависимо от размера индивидуального садового земельного участка и количества таких участков, находящихся у него в собственности на территории Товарищества.  
*Неправильная формулировка*

5.3. При принятии общим собранием членов Товарищества решений, указанных в пп.4 – 6.1 п. 5.1 настоящего Устава, одновременно избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган,

осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.4. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным. Очередное общее собрание членов Товарищества созывается правлением по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. **Персональную ответственность за это несет председатель правления Товарищества.**

5.5. Внеочередное общее собрание членов Товарищества проводится по требованию:

- правления;
- ревизионной комиссии;
- членов Товарищества в количестве более чем одна пятая членов Товарищества;
- органа местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество;

5.7. В случаях, предусмотренных п.п. 2,3,4 п.5.6. требование о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю или в правление по месту нахождения Товарищества.

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

5.9. Правление Товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания. В случае нарушения правлением срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества ревизионная комиссия, члены Товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества при условии соблюдения положений п. 5.9-5.13. Устава.

5.10. Уведомление о проведении общего собрания не менее чем за две недели до дня его проведения:

- 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"
- размещается на информационном щите, расположенном в границах территории Товарищества.

Сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества может быть также размещено в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

5.11. В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению, дата, время и место проведения общего собрания, способ ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на собрании. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении внеочередного собрания не допускается.

5.12. В случае включения в повестку общего собрания членов Товарищества вопросов, указанных в пп. 4-6,21,22 п.5.1 устава, лица, ведущие садоводство ~~без участия в Товариществе~~ **не являющиеся членами Товарищества**, уведомляются о проведении общего собрания в порядке, установленном для уведомления членов Товарищества.

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

5.14. Для членов Товарищества, а также для ~~всех не являющихся его членами правообладателей земельных участков, расположенных в границах Товарищества,~~ **лиц, ведущих садоводство не являющиеся членами Товарищества**, обеспечивается свободный доступ к месту проведения общего собрания.

5.15. Общее собрание правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей (кворум). Решение общего собрания является недействительным в случае отсутствия кворума, а также в случае нарушения процедуры созыва и проведения общего собрания.

5.16. Председательствующим на общем собрании является председатель Товарищества, если иное решение не принято этим собранием.

5.17. В случаях, определенных правлением Товарищества, **или в случае отсутствия кворума на очном общем собрании членов товарищества**, решение

общего собрания может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.

5.18. Очное голосование, очно-заочное голосование или заочное голосование может быть проведено с применением электронных или иных технических средств с учетом положений настоящего устава.

Заочное голосование может быть проведено с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

5.19. По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6.1, 10, 17, 21 - 24 и 26 п.5.1. настоящего устава, проведение заочного голосования не допускается, если иное не установлено **Уставом или** законодательством РФ.

5.20. При введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на всей территории Российской Федерации либо на ее части решения общего собрания членов Товарищества могут быть приняты путем проведения заочного голосования по вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества предусмотренных п.5.1. настоящего Устава независимо от наличия в уставе товарищества порядка заочного голосования.

5.21. Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием определяются совокупностью:

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

5.22. Решения общего собрания членов 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. Протокол общего собрания подписывается председательствующим на общем собрании. В случае принятия общим собранием решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, направивших до проведения общего собрания свои решения в письменной форме в правление. В случае участия в общем собрании членов Товарищества лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, результаты их голосования по вопросам повестки общего собрания оформляются по правилам, предусмотренным для оформления результатов голосования членов Товарищества.

5.23. Порядок подготовки и проведения заочной части общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, ~~аналогичен порядку~~

~~подготовки и проведения общего собрания в форме заочного голосования (см. п.5.24).~~ Указан в регламенте «О порядке принятия решений общим собранием членов ТСН «СНТ «НИВА» путем проведения заочного (очно-заочного) голосования», утвержденного общим собранием членов ТСН «Садового некоммерческого товарищества «НИВА» Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2024 г.

5.24. Общее собрание по предложению правления **или в случае отсутствия кворума общего собрания**, может быть проведено в форме заочного голосования. Принятие решения общего собрания путем заочного голосования проводится без очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения правлением итогов голосования членов Товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания в его правление.

5.24.1. Решение правления Товарищества о проведении общего собрания в форме заочного голосования должно содержать следующие сведения:

- повестка общего собрания, проводимого в форме заочного голосования;
- состав лиц, уполномоченных производить подсчет голосов;
- дата начала и дата окончания срока приема бюллетеней для голосования; - сведения об утверждении формы бюллетеня для заочного голосования;
- сведения о порядке ознакомления с документами и (или) проектами решений, выносимых на рассмотрение и (или) утверждение.

5.24.2. Решение правления о проведении общего собрания в форме заочного голосования, уведомление о проведении такого собрания с предполагаемой повесткой дня, форма бюллетеня для голосования, а также информация о порядке ознакомления с материалами, подлежащими рассмотрению, должны быть размещены на информационных стендах Товарищества не менее, чем за ~~2 (два)~~ 1 (один) месяц до даты окончания срока приема бюллетеней для голосования. **Подсчет голосов по бюллетеням, поступившим в Правление, проводят лица, уполномоченные производить подсчет голосов, предварительно указывая дату, время и место подсчета голосов по поступившим бюллетеням. Правление обязано обеспечить присутствие всех желающих членов товарищества на этом подсчете. Подсчет голосов оформляется специальным протоколом, который подписывают все лица, уполномоченные производить подсчет голосов, принимавшие участие в определении результатов голосования. Несоблюдение вышеуказанных требований настоящей статьи влечет признание Протокола голосования неправомочным.**

5.24.2. Срок начала приема бюллетеней для голосования не может начаться ранее истечения ~~15~~ **25** (двадцати пяти) **календарных** дней с даты уведомления о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

5.25.4. Срок проведения заочного голосования (период времени между датой начала и датой окончания приема бюллетеней) не может составлять более, ~~чем 2 (два) месяца~~ **30 (тридцати) календарных дней** с даты начала приема бюллетеней для голосования.

5.26.5. Общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным законом и настоящим уставом к компетенции общего собрания, за исключением вопросов, решения по которым не могут приниматься в форме заочного голосования в силу прямого запрета.

К таким вопросам относятся:

- принятия и изменения устава Товарищества;
- избрания председателя, членов правления, ревизионной комиссии, досрочного прекращения их полномочий;
- принятия решения о приобретении или продаже Товариществом земельных участков в соответствии с законодательством;
- принятия решения о создании или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- принятия 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 расположено Товарищество;
- распределения образованных на основании утвержденной документации по планировке территории Товарищества между его членами с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;
- утверждения приходно-расходной сметы Товарищества и принятия решения о ее исполнении;
- определения размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе;
- утверждения финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе;

- принятия решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии и об утверждении ликвидационного баланса.

5.26.6. ~~В случае, если при проведении общего собрания по вопросам, указанным в пункте 4.20.5, такое общее собрание членов Товарищества не имело указанного в п.4.14 устава кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания по тем же вопросам повестки такого общего собрания может быть принято путем проведения очно-заочного голосования. *Таких пунктов (4.20.5 и 4.14.) в уставе нет*~~

5.27. **Все** решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами Товарищества, членами Товарищества, а также для лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе **во всех случаях, а также в случаях**, если такие решения принимаются по следующим вопросам:

- принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;
- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах Товарищества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположено Товарищество;
- определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами Товарищества;
- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера указанной выше платы.

5.28. В решении общего собрания о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников садовых земельных

участков, расположенных в границах Товарищества, указываются: - фамилия, имя, отчество, реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников земельных участков, расположенных в границах Товарищества, в общую долевую собственность которых передается имущество общего пользования;

- описание и кадастровые номера объектов, относящихся к имуществу общего пользования и передаваемых в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах Товарищества;

- размер доли в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, возникающей в связи с передачей этого имущества в общую долевую собственность собственников земельных участков, реквизиты документов, подтверждающих право собственности Товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

5.29. Информация о принятых решениях общего собрания членов Товарищества доводится до сведения членов товарищества, а также лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, не позднее чем через 10 (десять) календарных дней после принятия таких решений путем размещения соответствующего сообщения:

- на сайте Товарищества [www.nivasnt.ru](http://www.nivasnt.ru);

- на информационном щите, расположенном в границах территории Товарищества.

## 6. ОСОБЕННОСТИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЭЛЕКТРОННЫХ ИЛИ ИНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ

6.1. Любая форма голосования общего собрания членов Товарищества - очная, заочная, очно-заочная - может быть проведена с применением электронных или иных технических средств, с учетом соблюдения требований статьи 17.1 Закона № 217-ФЗ и положений настоящего устава.

6.2. Заочное голосование также может быть проведено с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

6.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества с применением электронных или иных технических средств:

- направляется в форме электронного сообщения (посредством электронной почты либо передачи коротких текстовых сообщений в соответствии со сведениями, представленными правообладателями земельных участков Товарищества для внесения в реестр членов Товарищества);

- размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", либо в информационной системе, которые указаны в уставе Товарищества;
- размещается на информационном щите, расположенном в границах территории Товарищества.

6.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества путем очно-заочного, заочного голосования с применением электронных или иных технических средств указываются:

- перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества;
- дата и время начала и окончания заочного голосования по вопросам повестки общего собрания членов товарищества;
- способ ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества;
- сведения об используемых электронных или иных технических средствах;
- адрес электронной почты и (или) номер телефона для направления участниками общего собрания членов товарищества подтверждения факта участия в голосовании и решений по вопросам, включенным в повестку общего собрания членов товарищества.

6.5. При проведении очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие, в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества (в случае проведения голосования, предусматривающего возможность присутствия), а также сведения об используемых электронных или иных технических средствах. 6.6. Голосование на общем собрании членов товарищества путем передачи коротких текстовых сообщений осуществляется без использования сайтов либо информационной системы, указанных в п.п.2 пункта 10.2. настоящего устава. В таких сообщениях должны содержаться:

- наименование Товарищества, дата голосования;

- номер (или иной идентификатор) вопроса в повестке общего собрания членов Товарищества и принятое решение по данному вопросу.

6.7. Продолжительность заочного голосования по вопросам повестки общего собрания членов Товарищества с применением электронных или иных технических средств должна составлять не менее семи и не более четырнадцати дней (без перерывов) с даты и времени начала проведения такого голосования.

6.8. При проведении голосования в очно-заочной форме заочное голосование с применением электронных или иных технических средств должно быть завершено до дня проведения очного обсуждения вопросов повестки общего собрания членов Товарищества.

6.9. Голосование с применением электронных или иных технических средств осуществляется в порядке, установленном уставом Товарищества, при соблюдении следующих условий:

- проверка личности участников голосования, которая заключается в необходимости подтверждения факта участия в голосовании лица, сведения о котором содержатся в реестре членов товарищества и которое заявило о своем участии в общем собрании членов товарищества посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов Товарищества. В случае проведения голосования с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг проверка личности участников голосования осуществляется посредством единой системы идентификации и аутентификации;

- направление участниками голосования решений в электронной форме посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов Товарищества, либо с использованием сайта товарищества в информационно телекоммуникационной сети "Интернет", иного сайта в информационно телекоммуникационной сети "Интернет", либо информационной системы, указанных в уставе товарищества;

- уведомление участника голосования о получении его решения с указанием даты и времени поступления решения лицу, осуществляющему подведение итогов голосования;

- обеспечение тайны голосования при избрании органов управления Товариществом в случаях предусмотренных настоящим уставом.

6.10. При проведении очного голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие, может предусматриваться также возможность присутствия лиц, обладающих правом голосовать на общем собрании членов Товарищества, в месте его проведения, либо если место его проведения не определяется и возможность присутствия в таком месте не предусматривается. При проведении указанного голосования может осуществляться его видеозапись.

6.11. При проведении очно-заочного, заочного голосования с применением электронных или иных технических средств допускается направление решений лиц, имеющих право голосовать на общем собрании членов товарищества, в письменной форме в порядке, предусмотренном ст. 17 Закона № 217-ФЗ в письменной форме в правление Товарищества по месту его нахождения.

6.12. Решения общего собрания членов товарищества, принятые с применением электронных или иных технических средств, оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением:

- информации о решении каждого участника голосования по пунктам повестки такого собрания;
  - сведений об участнике голосования (фамилия, имя, отчество, адрес электронной почты, номер телефона, в случае если решение было направлено с номера телефона, указанного в реестре членов товарищества;
  - с указанием даты и времени поступления лицу, осуществляющему подведение итогов такого голосования, решения участника голосования.
- 6.13. В случае проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие, без определения места его проведения и возможности присутствия в таком месте в протоколе общего собрания членов товарищества место проведения такого собрания не указывается.

6.14. Видеозапись проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие (в случае ее осуществления), прилагается к протоколу общего собрания членов товарищества на электронном носителе.

## 7. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА ПУТЕМ ОЧНО-ЗАОЧНОГО И ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

7.1. Очно-заочное и заочное голосование проводится по решению правления товарищества. Правление определяет перечень вопросов, которые ставятся на заочное голосование.

7.2. На очно-заочное и заочное голосование могут быть вынесены все вопросы, решение которых отнесено п.1 ст.17 Закона № 217-ФЗ (п. 9.1. настоящего Устава) к компетенции общего собрания, кроме вопросов, указанных в пп. 1, 2, 4 – 6.1., 10, 17, 21 - 24 и 26 п. 5.1 настоящего Устава.

7.3. Очно-заочное или заочное голосование может быть проведено с применением электронных или иных технических средств с учетом особенностей, установленных настоящим уставом.

7.4. Заочное голосование может быть проведено также с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

7.5. Регламент проведения и подсчета голосов при очно-заочным или заочным голосованием утверждены в ст. 5 настоящего Устава и Регламенте о проведении очно-заочного голосования для принятия решений Общего собрания ТСН СНТ «НИВА» Утвержден общим собранием членов Товарищества собственников недвижимости «Садового некоммерческого товарищества «НИВА» Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2024 г.

*Просто все что ниже зачеркнуто, повторяет ст.5 и к тому же во многом ей противоречит*

~~7.6. По вопросам, указанным в пп. 1, 2, 4 – 6.1, 10, 17, 21 – 24 и 26 п. 5.1 настоящего Устава, проведение заочного голосования не допускается, если иное не установлено Законом № 217-ФЗ. При введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на всей территории Российской Федерации либо на ее части решения общего собрания членов товарищества могут быть приняты путем проведения заочного голосования по всем вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, предусмотренным п. 5.1 настоящего Устава.~~

~~7.7. Принятие решения общего собрания членов Товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов Товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов Товарищества в его правление.~~

7.8. Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:

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

7.8. Принятие решения о проведении общего собрания в очно-заочной или заочной форме оформляется протоколом заседания правления или протоколом общего собрания.

7.9. Уведомление о проведении общего собрания в очно-заочной или заочной форме должно быть опубликовано не менее чем за 2 недели до начала голосования. Уведомление о проведении общего собрания в очно-заочной или заочной форме публикуется на информационном стенде товарищества; посредством смс-сообщений, почтовых и электронных писем, направленных по реквизитам, указанным членами товарищества; размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

7.10. В уведомлении о проведении общего собрания в очно-заочной или заочной форме должно быть указано следующее:

- форма проведения данного собрания — очно-заочное или заочное голосование;
- повестка дня собрания;
- дата и время окончания приема предложений и дополнений по вопросам, изложенным в повестке собрания, если вопросы повестки предполагают возможность внесения корректировок;
- дата и время начала и окончания периода проведения очного и заочного голосования;
- дата подсчета голосов счетной комиссией (Правлением);
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, приложенными к вопросам, поставленным на голосование.

7.11. Каждый член товарищества вправе индивидуально обратиться в правление за разъяснением вопросов, внесенных в повестку дня, в том числе запросить документы или материалы, соответствующие вопросам повестки дня, которые помогут члену товарищества принять взвешенное объективное решение.

7.12. Бюллетень для голосования оформляется в письменной форме. В бюллетене в обязательном порядке содержится решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». При этом

~~вопросы, поставленные на голосование, должны быть также отражены в бюллетене и сформулированы так, чтобы на них можно было дать однозначные ответы «за», «против» или «воздержался».~~

~~7.13. В голосовании может участвовать только гражданин, являющийся членом товарищества или его доверенное лицо, предъявившее доверенность, оформленную надлежащим образом, а также лица, которые ведут садоводство без участия в Товариществе по вопросам, предусмотренным законодательством и настоящим Уставом.~~

~~7.14. Голосование осуществляется посредством заполнения бюллетеня голосования или проставления подписи в ведомости учета голосов.~~

~~7.15. Период заочного голосования длится не менее 2 недель и определяется решением Правления Товарищества.~~

~~7.16. Правомочность проведенного общего собрания в очно-заочной заочной форме определяется по количеству принявших участие в голосовании членов товарищества. Общее собрание правомочно, если по итогам очно-заочного или заочного голосования, в нем приняло участие более половины членов товарищества или их представителей.~~

~~7.17. День, предшествующий дате проведения подсчета голосов по итогам заочного голосования, является датой окончания заочного голосования.~~

~~7.18. Бюллетени, поданные членами товарищества на заочное голосование после даты окончания приема бюллетеней, считаются недействительными.~~

~~7.19. Подсчет голосов по вопросам, вынесенным на заочное голосование, осуществляется счетной комиссией (Правлением Товарищества) на основании бюллетеней, поданных членами товарищества и записей, внесенных в ведомость учета голосов.~~

~~7.20. При подведении итогов учитываются решения в бюллетене только по тем вопросам, по которым голосующим членом товарищества оставлен только один из возможных вариантов ответа. Графы по вопросам, которые заполнены с нарушением вышеуказанного требования, признаются недействительными, а голос учитывается как проголосовавший за «воздержался».~~

~~7.21. Решения о внесении изменений в устав товарищества и дополнений к уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов товарищества, принимаются большинством в две трети голосов. Другие решения~~

~~общего собрания в очно-заочной или заочной форме членов товарищества принимаются простым большинством голосов.~~

~~7.22. По итогам очно-заочного или заочного голосования составляется протокол об итогах голосования. Документы подписываются членами счетной комиссии или Правлением товарищества. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов очнозаочного или заочного голосования, повестка дня, кворум.~~

~~7.23. Решения общего собрания членов товарищества в очно-заочной или заочной форме доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений путем опубликования на интернет-сайте, либо на информационном стенде Товарищества.~~

~~7.24. Решение общего собрания является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участия в голосовании.~~

## 8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Правление подотчетно общему собранию членов Товарищества.

8.2. Председатель товарищества является членом правления и его председателем.

8.3. Количество членов правления Товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества. В случае, если количество членов товарищества не превышает шестидесяти человек, количество членов правления товарищества должно составлять три человека, **в другом случае не менее 7 (семи).**

8.4. Заседания правления созываются председателем Товарищества по мере необходимости в сроки, установленные настоящим Уставом, **не менее 1 раз в два месяца.**

8.5. Заседание правления правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.

8.6. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя Товарищества является решающим.

8.7. К полномочиям правления относятся:

- выполнение решений общего собрания;

- принятие решения о проведении общего собрания или обеспечение принятия решения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;
- принятие решения о проведении внеочередного общего собрания или о необходимости проведения внеочередного общего собрания в форме очнозаочного или заочного голосования;
- руководство текущей деятельностью Товарищества;
- принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории Товарищества, обеспечение пожарной безопасности и иная деятельность, направленная на достижение целей Товарищества;
- принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным Товариществом;
- обеспечение создания и использования имущества общего пользования Товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;
- составление приходно-расходных смет и отчетов правления и представление их на утверждение общему собранию;
- **ведение учета и отчетности товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;**
- ведение учета и отчетности Товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию;
- обеспечение ведения делопроизводства и содержание архива в Товариществе;
- контроль за своевременным внесением членских и целевых взносов, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платам лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в судебном порядке;
- рассмотрение заявлений членов Товарищества;
- разработка и представление на утверждение общего собрания порядка ведения общего собрания и иных внутренних распорядков Товарищества, положений об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом;

- подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе;

- прием в члены товарищества;

8.9. Правление имеет право принимать решения по всем вопросам, необходимым для достижения целей деятельности Товарищества, за исключением решений, отнесенных законодательством и настоящим уставом к полномочиям других органов Товарищества.

8.10. Приходно-расходная смета Товарищества, составляемая правлением, должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов Товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение лиц.

8.11. Приходно-расходная смета составляется на календарный год, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов Товарищества.

## 9. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

- председательствует на заседаниях правления;

- имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

- подписывает документы Товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания, а также подписывает протоколы заседания правления;

- заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания и правления, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания или правления;

- принимает на работу в Товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности Товарищества как работодателя по этим договорам;

- выдает доверенности без права передоверия;

- осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;

- рассматривает заявления членов товарищества.

9.2. Отчет председателя товарищества об открытии и (или) о закрытии банковского счета (банковских счетов) Товарищества, содержащий в том числе информацию об условиях договора банковского счета (банковских счетов), включается в повестку ближайшего после открытия и (или) закрытия такого счета (таких счетов) общего собрания членов Товарищества.

9.3. Председатель Товарищества в соответствии с уставом исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, исполнение которых является полномочием иных органов Товарищества.

## 10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор). Ревизионная комиссия состоит из трех членов Товарищества, включая председателя ревизионной комиссии, избираемых общим собранием на срок 5-лет 3 (три) года. Избрание проходит открытым голосованием.

10.2. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

10.3. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия устанавливаются уставом Товарищества и положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию членов Товарищества.

10.4. Ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение правлением и его председателем решений общих собраний, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

- осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год либо в иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания;

- ежегодно отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

- сообщать общему собранию обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов Товарищества;

- осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением или его председателем заявлений членов Товарищества.

10.5. Органы Товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии предоставлять копии документов Товарищества, заверенные печатью Товарищества и подписью его председателя.

## 11. ПОРЯДОК ПРИЕМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА И ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЧИСЛА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Членами Товарищества могут являться исключительно физические лица.

11.2. Принятие в члены Товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах Товарищества, которое подается в правление Товарищества лично или почтовым отправлением (заказным письмом) для его последующего рассмотрения правлением.

11.3. В члены Товарищества могут быть также приняты граждане - собственники и правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, в случаях, согласно ФЗ № 217, ст. 12, части 11.

11.4. Правообладатель садового земельного участка до подачи заявления о вступлении в члены Товарищества вправе ознакомиться с его уставом.

11.4.1. В заявлении о вступлении указываются:

- фамилия, имя, отчество заявителя; - адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- номер телефона для связи с заявителем, по которому в том числе может быть направлено сообщение, включая короткое текстовое сообщение;
- согласие заявителя на соблюдение требований устава Товарищества и обработку персональных данных.

11.4.2. К заявлению прилагаются копии документов о правах на земельный участок, расположенный в границах Товарищества.

11.5. Рассмотрение правлением товарищества заявления о приеме в члены Товарищества осуществляется в срок, не превышающий тридцати календарных дней со дня подачи такого заявления.

11.6. Днем приема в члены Товарищества лица, подавшего заявление, является день принятия соответствующего решения правлением Товарищества.

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

- было ранее исключено из числа членов Товарищества в связи с нарушением обязанности своевременно уплачивать взносы и не устранило указанное нарушение;
- не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах Товарищества;
- не представило копии документов о правах на садовый земельный участок;
- представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным п.101.4.1. Устава.
- отказ в приобретении членства Товарищества по иным основаниям, кроме указанных в п. 101.7. настоящей статьи, не допускается.

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

11.9. Основания и порядок прекращения членства в товариществе:

11.9.1. Членство в Товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена Товарищества прав на принадлежащий ему садовый земельный участок либо в связи со смертью члена Товарищества.

11.9.2. Добровольное прекращение членства осуществляется путем выхода из Товарищества. Членство в Товариществе в связи с выходом прекращается со дня подачи членом Товарищества соответствующего заявления в правление. При этом принятие решения органами Товарищества о прекращении членства в Товариществе не требуется.

11.9.3. Членство в Товариществе прекращается принудительно решением общего собрания со дня принятия решения или с иной даты, определенной данным решением, 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, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена Товарищества, направляет данному члену

предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности своевременно уплачивать взносы, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов Товарищества адресу места жительства или адресу электронной почты. Член Товарищества должен быть проинформирован в порядке ~~н. 4.13.5~~ (такого п. нет) 5.10. Устава о дате, времени и месте проведения общего собрания Товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об его исключении. Решение общего собрания о принудительном прекращении членства в Товариществе может быть обжаловано в судебном порядке. В случае исключения члена Товарищества за несвоевременное выполнение обязанности по уплате взносов, в течение десяти дней с момента вынесения решения общего собрания ему по указанным в реестре членов Товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

- дата проведения общего собрания, на котором было принято решение об исключении члена Товарищества;
- обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства;
- условия, при выполнении которых исключенный из числа членов Товарищества гражданин может быть принят в Товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства.

11.5. В связи с прекращением у члена Товарищества прав на садовый земельный участок или вследствие смерти члена Товарищества членство в Товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение общего собрания в связи с указанным обстоятельством не принимается.

11.6. Бывший член Товарищества (или члены его семьи) в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на садовый земельный участок обязан уведомить в письменной форме об этом правление товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение. В случае неисполнения этого требования бывший член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием у правления информации о прекращении его членства в Товариществе.

## 12. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Член товарищества имеет право:

12.1.1. Самостоятельно хозяйствовать на своем садовом участке в соответствии с разрешенным использованием.

12.1.2. Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на своем садовом участке.

12.1.3. Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

12.1.4. При отчуждении садового земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе Товарищества.

12.1.5. Участвовать в управлении Товариществом, избирать и быть избранным в органы Товарищества.

12.1.6. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания, а также решений правления и иных органов Товарищества.

12.1.7. Подавать в органы Товарищества заявления, обращения, жалобы в установленном законом порядке.

12.1.8. Быть принятым в первоочередном порядке на работу в Товарищество.

12.1.9. Добровольно прекратить членство в Товариществе с выплатой Товариществом стоимости его доли имущества общего пользования.

12.1.10. **В срок не более 10 (десяти) календарных дней** получать от органов Товарищества информацию о деятельности Товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией Товарищества. Члены Товарищества имеют право по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания, заверенные подписью председателя и печатью Товарищества копии следующих документов:

- 1) устав Товарищества с внесенными в него изменениями, документ, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;
- 2) бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества, приходно-расходную смету, отчет об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 3) заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- 4) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 5) протоколы собраний об учреждении Товарищества, протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества;

- б) финансово-экономическое обоснование размера взносов;
- 7) иные предусмотренные настоящим уставом и утвержденные решениями общего собрания внутренние документы Товарищества.

Плата, взимаемая Товариществом за предоставление копий документов, не может превышать затраты на их изготовление. Предоставление копий указанных документов ревизионной комиссии (ревизору), органу государственной власти субъекта Российской Федерации или органу местного самоуправления муниципального образования по месту нахождения Товарищества, судам и правоохранительным органам осуществляется бесплатно в соответствии с их запросами в письменной форме.

Члены Товарищества имеют право в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подачи заявления в правление о предоставлении выписки из реестра членов Товарищества получать заверенные копии выписок.

12.1.11. Члены Товарищества могут обладать иными правами, предусмотренными законодательством, и имеют право осуществлять в Товариществе действия, не запрещенные законодательством.

12.1.12. Общее собрание может установить также иные права членов Товарищества, не включенные в настоящий устав.

12.2. Член Товарищества обязан:

12.2.1. Обеспечивать соблюдение установленных требований использования и содержания своего садового участка;

12.2.2. Осуществлять застройку своего садового участка (жилого, садового дома, хозяйственных помещений, заборов, посадку плодовых деревьев, кустарников и т.д.) в соответствии с действующим сводом правил по планировке и застройки территорий садоводческих объединений граждан.

12.2.3. Соблюдать устав Товарищества, выполнять решения общего собрания.

12.2.4. Не нарушать права других членов Товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства без участия в Товариществе, а также третьих лиц.

12.2.5. Своевременно уплачивать взносы, установленные общим собранием. Неиспользование членом Товарищества земельного участка либо отказ от пользования имуществом общего пользования не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт такого имущества.

12.2.6. Оплачивать расходы на содержание и ремонт имущества общего пользования.

12.2.7. Исполнять решения, принятые председателем и правлением Товарищества в рамках их полномочий, установленных настоящим уставом или возложенных на них общим собранием членов Товарищества.

12.2.8. Бережно обращаться с имуществом общего пользования Товарищества, обеспечивать его надлежащее использование и сохранность.

12.2.9. При нанесении членом Товарищества лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, осуществляющими деятельность в Товариществе в соответствии с договором аренды или на ином законном основании, материального ущерба имуществу других членов либо имуществу общего пользования Товарищества, член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

~~12.2.10. Не совершать и не предпринимать действий, наносящих ущерб репутации Товарищества.~~

~~12.2.11. Не разглашать информацию о деятельности Товарищества, отнесенную общим собранием к конфиденциальной (или ограничено используемой).~~

*Этого нет в 217 ФЗ. Это противоречит законодательству*

~~12.2.12. Участвовать в работах по благоустройству территории, строительстве и эксплуатации объектов противопожарной безопасности, инженерной инфраструктуры и поддержании чистоты на территории Товарищества. При невозможности личного участия в проведении указанных работ вносить целевые взносы на их проведение в размере, определяемом общим собранием. Этого нет в 217 ФЗ. Это противоречит законодательству~~

12.2.13. Склаживать бытовые отходы в установленных правлением местах. Строительный мусор, крупные отходы, обрезки деревьев и т.п., удаляемые с садовых участков и из домов, размещать в индивидуально заказываемых платных контейнерах. Скошенную траву, ботву сельскохозяйственных культур утилизировать самостоятельно на своих садовых участках.

12.2.14. Поддерживать экологическую чистоту прилегающей к участку территории Товарищества.

12.2.15. Информировать правление Товарищества о предстоящем отчуждении садового земельного участка другому лицу.

~~12.2.16. Предоставлять беспрепятственный допуск членов правления и контрольных комиссий Товарищества на свой садовый участок и в имеющиеся на нем жилое и иные строения для проверки правильности употребления электроэнергии, водоснабжения, соблюдения пожарной безопасности.~~

*Противоречит Конституции РФ и другому законодательству РФ. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием*

*12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) «Статья 25. Жилище неприкосновенно. **Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным **законом**, или на основании судебного решения.**»*

*12.2.16. По взаимному согласию предоставлять допуск членов правления и контрольных комиссий Товарищества на свой садовый участок и в имеющиеся на нем жилое и иные строения строго для проверки правильности потребления электроэнергии, водоснабжения, соблюдения пожарной безопасности, и в строго в согласованное время.*

*12.3. Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества*

~~Член Товарищества может быть исключен из Товарищества решением общего собрания в связи с тем, что он:~~

- ~~- нарушает сроки и порядок уплаты членских и целевых взносов;~~
- ~~- предпринимает действия, наносящие ущерб имуществу общего пользования Товарищества;~~
- ~~- систематически (более 2 раз) не выполняет решения общего собрания, правления или нарушает положения устава Товарищества.~~
- ~~- разглашает конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества, публикуя её в средствах массовой информации или размещая в интернете (кроме информационных стендов и сайта Товарищества);~~
- ~~- наносит ущерб репутации Товарищества своими действиями или бездействием.~~

### ***Грубо противоречит законодательству***

*В 217-ФЗ об этом сказано: «Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества» (ч. 4 ст. 13 217-ФЗ).*

*Других причин для исключения из членов товарищества не предусмотрено. По поводу конфиденциальной информации об СНТ и т.д. – это полномочия правоохранительных органов.*

### 13.ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

13.1. Ведение садоводства на садовых участках, расположенных в границах территории Товарищества, без участия в Товариществе, может осуществляться собственниками или в случаях, если садовые участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории Товарищества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в Товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, т.е. правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества. При этом для приобретения такими гражданами членства в Товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

13.2. Указанные в п.13.1 лица (далее под ними понимаются лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе) используют имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов Товарищества (при условии внесения соответствующей платы).

13.3. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном для уплаты взносов членами Товарищества.

13.4. Суммарный ежегодный размер платы для таких лиц устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества, рассчитанных на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования.

13.5. При невнесении указанных платежей в течение 2 месяцев подряд они могут быть взысканы Товариществом в судебном порядке.

13.6. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, вправе принимать участие в общем собрании членов Товарищества и голосовать по следующим вопросам:

- принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположено Товарищество;
- определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом;
- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом

По иным вопросам повестки общего собрания членов Товарищества лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, могут присутствовать на общем собрании, но в голосовании при принятии решения участия не принимают.

13.7. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, имеют право по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания, заверенные подписью председателя и печать Товарищества копии следующих документов:

- 1) устав Товарищества, выписку из единого государственного реестра юридических лиц;
- 2) бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества, приходно-расходную смету, отчет об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 3) заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- 4) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- 5) протоколы собраний об учреждении Товарищества, протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества;
- 6) финансово-экономическое обоснование размера взносов;
- 7) иные внутренние документы Товарищества.

13.8. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, имеют право обжаловать решения органов Товарищества, повлекшие для этих лиц гражданско-правовые последствия.

## 14. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, ИНЫЕ ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Члены Товарищества уплачивают следующие взносы:

- членские взносы;
- целевые взносы;

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов Товарищества.

14.2. Членские взносы вносятся членами Товарищества на расчетный счет.

14.2.1. Членские взносы вносятся **регулярно**, один раз в месяц/**квартал**. *У нас расчет произведен поквартально.*

14.2.2. Членские взносы используются исключительно на расходы, связанные:

- 1) с содержанием имущества общего пользования Товарищества;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение электрической энергией, водой, газом, водоотведение, а также вывоз твердых бытовых отходов, на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с благоустройством земельных участков общего назначения;
- 4) с охраной территории Товарищества и обеспечением в её границах пожарной безопасности;
- 5) с проведением аудиторских проверок Товарищества;
- 6) с выплатой заработной платы лицам, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;
- 7) с организацией и проведением общих собраний членов Товарищества, выполнением решений этих собраний;

8) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

14.3. Целевые взносы вносятся членами Товарищества на расчетный счет Товарищества. Размер и срок их внесения определяется решениями общего собрания. Целевые взносы направляются исключительно на расходы, связанные с:

- 1) подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления Товариществу такого земельного участка;
- 2) подготовкой документации по планировке территории в отношении территории Товарищества;
- 3) проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- 4) созданием или приобретением необходимого для деятельности Товарищества имущества общего пользования;
- 5) реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов Товарищества.

14.4. Размер членских и целевых взносов в суммарном выражении для членов Товарищества устанавливается одинаковым независимо от размера садового участка, объема использования имущества общего пользования, размера доли в праве общей долевой собственности.

14.5. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием. ~~Размер членских и целевых взносов устанавливается за земельный участок правообладателя в год. Фактический расчет происходит по следующей формуле:  $P : S = C$ , где  $P$  — сумма утвержденной приходно-расходной сметы,  $S$  — количество участков в СНТ,  $C$  — сумма членского взноса с участка правообладателя в год.~~

*Полный бред и*

*Статья 14. Взносы членов товарищества*

*«7. В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей*

*долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.»*

*Таким образом, закон устанавливает зависимость размера взносов от размера участка только в том случае, если это обусловлено различным объемом использования **имущества общего пользования**, что следует доказать, а для этого далее сказано:*

*«8. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.»*

*Вот тут четко проявляется роль финансово-экономического обоснования. Именно в нем следует обосновать зависимость размера взносов по каждой статье сметы от размера участка. Вот пусть правление это и делает. Но, не в рамках Устава, а в рамках решения общего собрания.*

14.6. Члены Товарищества, своевременно не внесшие членские и целевые взносы, обязаны выплачивать пени за каждый день просрочки, размер пени определяется собранием (не более 1/300 от ставки рефинансирования за каждый день просрочки от неуплаченной в срок суммы).

14.7. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов Товарищества. Члены Товарищества, имеющие определенные социальные льготы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, от уплаты взносов в садоводческом товариществе не освобождаются.

14.8. Члены Товарищества, не пользующиеся своим земельным участком, а также объектами общего пользования инфраструктуры, не освобождаются от оплаты расходов Товарищества на содержание, эксплуатацию имущества и ведение финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

## 15. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

15.1. Земельный участок общего назначения принадлежит Товариществу в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и разделу не подлежит.

15.2. В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» управление имуществом общего пользования в границах территории Товарищества может осуществлять только одно товарищество.

15.3. Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории Товарищества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих

участков. Предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества.

15.4. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, свободно и бесплатно используют земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим участкам. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, к своим земельным участкам.

15.5. В соответствии с решением общего собрания членов Товарищества допускается использование земельного участка общего назначения для реализации гражданами, являющимися правообладателями садовых земельных участков и огородных земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, выращенной ими сельскохозяйственной продукции с возможностью возведения для такой реализации некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

15.6. Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан.

15.7. В соответствии с решением общего собрания членов Товарищества допускается **передача** земельных участков общего назначения в аренду либо безвозмездное пользование гражданам и/или организациям, или установление сервитута в отношении такого имущества, с определением условий его использования для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство на территории Товарищества. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Федерального Закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества пропорционально площади этих участков.

15.8.1. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

~~15.9. В соответствии с решением общего собрания членов Товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, принадлежащее Товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии принятия такого решения общим собранием членов Товарищества в соответствии с требованиями ст. 17 Закона № 217-ФЗ. Передача указанного имущества в данном случае не является дарением.~~

15.10. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства, следует судьбе права собственности на такой садовый земельный участок.

15.11. При переходе права собственности на садовый земельный участок, расположенный в границах территории Товарищества, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового правообладателя такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего правообладателя такого земельного участка.

15.12. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными (в случае, если правообладателю садового участка принадлежит такая доля).

15.13. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, может быть передано в собственность организаций, осуществляющих газо-, водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов Товарищества;
- в случае если указанное имущество принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, получено согласие таких лиц на осуществление данной передачи;

- передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для нужд Товарищества и правообладателей садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства.

15.14. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, может также принадлежать Товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

~~15.15. В соответствии с решением общего собрания недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, принадлежащее Товариществу на праве собственности, передается безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества. *Нет такого в фз 217. Противоречит ГК РФ*~~

**15.15 Недвижимое имущество и земля общего пользования, не подлежит передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками земли и недвижимого имущества единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону. Пункт введен на основании ч. 5. ст. 259.3 ГК РФ**

15.16. Все земли Товарищества состоят из земельных участков общего назначения и садовых земельных участков, находящихся в собственности (пользовании, аренде) членов Товарищества. Земельный участок общего назначения в границах территории Товарищества, принадлежащий Товариществу на праве собственности, является общей долевой собственностью членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе.

15.17. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории Товарищества, являющееся недвижимым имуществом, принадлежит на праве общей долевой собственности членам Товарищества и лицам, ведущим садоводство без участия в Товариществе.

15.18. Собственник садового участка, расположенного в границах территории Товарищества, не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли, отдельно от права собственности на садовый участок.

15.19. Управление имуществом общего пользования в границах территории Товарищества осуществляют органы Товарищества в соответствии со своей компетенцией.

15.20. Имущество, расположенное в границах территории Товарищества и используемое им на правах аренды, не является общей долевой собственностью.

15.21. К земельным участкам общего назначения относятся земельные участки, занятые проездами, насосными станциями, линиями электропередач, пожарным водоемом, помещением правления и охраны, другими объектами общего пользования.

15.22. К имуществу общего пользования Товарищества относятся:

- дороги, проезды на территории Товарищества;
- помещение правления и охраны;
- ограждения территории Товарищества по всему периметру **и ворота;**
- насосные станции и оборудование;
- электрическое оборудование, щиты, столбы;
- **трубы водоснабжения и канализования, колодцы;**
- **ГРП и трубы газоснабжения участков;**
- **другое имущество, обеспечивающее нормальное функционирование систем жизнеобеспечения товарищества.**
- **мебель, компьютеры**
- **и др.;**

## 16. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Товарищество имеет реестр членов Товарищества. Отдельный раздел реестра содержит сведения о лицах, ведущих садоводство без участия в Товариществе, с согласия таких лиц. Ответственным за создание и ведение реестра является председатель Товарищества.

~~16.2. В связи с тем, что в реестре содержатся персональные данные членов Товарищества, действия и операции с ним проходят в соответствии с законодательством о персональных данных. По решению общего собрания реестр может быть отнесен к информации Товарищества, имеющей ограниченное распространение. — Не такого в законодательстве. Противоречит закону о раскрытии информации и 217 ФЗ. Любой член товарищества имеет права доступа к реестру и отказать в его предоставлении никто не может.~~

16.3. Реестр содержит следующие данные:

- фамилия, имя, отчество;

- адрес места жительства;
- почтовый адрес, по которому могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому могут быть получены электронные сообщения;
- номер телефона, по которому в том числе может быть направлено сообщение, включая короткое текстовое сообщение;
- согласие на соблюдение требований устава товарищества;
- кадастровый (условный) номер садового участка, правообладателем которого является член Товарищества или лицо, ведущее садоводство без участия в Товариществе.

16.4. Собственники садовых участков обязаны предоставлять достоверные сведения для ведения реестра и своевременно информировать председателя Товарищества об их изменении. В случае неисполнения указанного требования на члена Товарищества или лицо, ведущее садоводство без участия в Товариществе, возлагаются расходы Товарищества, связанные с отсутствием в реестре актуальной информации. В случае отсутствия такого реестра по вине председателя, все расходы Товарищества, связанные с отсутствием в реестре актуальной информации, возлагаются персонально на члена товарищества, являющегося председателем.

16.5. Хранение персональных данных субъектов осуществляется Председателем Товарищества, Заместителем Председателя и бухгалтером Товарищества на бумажных и электронных носителях с ограниченным доступом. Документы или их копии, содержащие персональные данные, хранятся в шкафу или сейфе, закрываемом на ключ, обеспечивающим защиту от несанкционированного доступа.

16.6. Лица, виновные в нарушении норм, регулирующих получение, обработку и защиту персональных данных, привлекаются к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном Трудовым Кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, а также привлекаются к гражданско-правовой, административной и уголовной ответственности в порядке, установленном федеральными законами.

## 17. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Членам Товарищества и лицам, ведущим садоводство без участия в Товариществе, предоставляется информация о деятельности Товарищества в порядке и объеме, указанном в настоящем уставе.

17.2. Органам местного самоуправления, судебным и правоохранительным органам информация о деятельности Товарищества, оригиналы или заверенные копии документов предоставляются в соответствии с их мотивированными запросами в письменной форме.

17.3. Председатель обязан организовывать информирование членов Товарищества обо всех нововведениях законодательства о деятельности садовых товариществ, решениях органов местного самоуправления и других органов, касающихся Товарищества. Способы доведения такой информации до членов Товарищества – сообщения на общих собраниях, размещение её на информационном стенде, рассылка каждому члену Товарищества.

## 18. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВ

18.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписываются председателем и секретарем общего собрания членов Товарищества и заверяются печатью Товарищества, при этом подписывается каждый лист протокола.

18.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества, проводимых в форме заочного голосования, **подписываются руководителем комиссии уполномоченных лиц и заверяются председателем**, протоколы заседаний правления Товарищества подписываются председателем товарищества и заверяются печатью Товарищества.

18.3. Документы, составленные ревизионной комиссией (ревизором) Товарищества, подписываются членами ревизионной комиссии (ревизором).

18.4. Выписки из документов товарищества и копии документов товарищества должны быть заверены печатью товарищества и подписью председателя товарищества.

18.5. Протоколы, указанные в п.п.~~13.1-13.3~~. **Это не те пункты. 18.1 и 18.3** настоящего устава, а также иные документы Товарищества, хранятся в его делах не менее 49 лет.

18.6. Учредительные документы по приватизации земли и свидетельства на право собственности на земли общего назначения и имущество общего пользования, документы, подтверждающие регистрацию Товарищества, реестр членов Товарищества, подлежат постоянному хранению.

18.7. **Заверенные копии протоколов, указанных в п.18.1-18.3 настоящей статьи Устава, или заверенные выписки из данных протоколов предоставляются членам товарищества по их требованию или по требованию лиц, представляющих их интересы, а также органам государственной власти или органам местного самоуправления в случае, если сведения, содержащиеся в таких протоколах,**

могут быть запрошены данными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными федеральным законом. 217 фз

18.8. Председатель Товарищества отвечает за ведение делопроизводства в Товариществе, включая учет, хранение, наличие, правильность содержания и оформления протоколов общих собраний и заседаний правления, иной необходимой документации Товарищества, предусмотренной уставом.

## 19. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА И УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. За нарушение Федерального Закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», настоящего Устава или правил внутреннего распорядка, к членам Товарищества могут применяться меры воздействия в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

19.2. Член Товарищества может быть подвергнут административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах Товарищества, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

~~19.2.1. В частности, административная ответственность членов Товарищества наступает за следующие нарушения:~~

~~- самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей (Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, ст. 7.1);~~

~~- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет прекращается принудительно (ст. 284 ГК РФ и п.п.4 п.2 статьи 45 Земельного кодекса РФ). Кроме того, наступает административная ответственность в соответствии со ст.8.8 КоАП п.1 «использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с~~

его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей» и п.3 «неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей»;

— Одновременно с привлечением к административной ответственности принимаются меры и по принудительному прекращению прав на земельный участок (выносятся предупреждение о допущенном земельном правонарушении, соответствующие материалы направляются в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления). Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных п.2 ст.45 ЗК РФ, принимается судом в соответствии со ст.54 ЗК РФ. Решение об изъятии земельного участка принимается органом государственного земельного надзора в рамках административного обледования объектов земельных отношений или органом местного самоуправления (администрацией городского округа Химки). На основании указанного решения такой орган обращается в суд с иском об изъятии земельного участка у собственника. Изъятие земли осуществляется путем его продажи через суд на торгах. Все заинтересованные лица могут участвовать в торгах на общих основаниях.

— Органы Товарищества не вправе принимать решение об изъятии садового участка за указанные нарушения, а тем более своими решениями передавать участок Товариществу или иному заинтересованному лицу. Общее собрание вправе исключить из членов Товарищества в связи с неисполнением обязательств по уплате взносов, земельного налога и неиспользования садового участка ~~нет такого а законодательстве~~, должно и уведомить орган местного самоуправления о количестве таких брошенных участков, с подтверждением, что собственники участков не платят взносы, участки не обрабатываются, а владельцы данных участков должным образом оповещались о нарушениях. Товарищество не имеет права самостоятельно обращаться в суд с иском об изъятии земли у члена Товарищества;

- самовольная постройка (жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество) на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные

без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (см. ст. 222 ГК РФ). Административная ответственность наступает в соответствии со ст.9.5 КоАП, п.1. «строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей» и ст.9.5 КоАП, п.5. «эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей»;

- нарушение санитарно-эпидемиологических требований к жилым помещениям, эксплуатации общественных помещений, сооружений, оборудования и транспорта, влечет предупреждение или наложение штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда (ст.6.3 КоАП); нарушение санитарно-эпидемиологических требований ...к атмосферному воздуху в местах постоянного или временного пребывания человека, почвам, сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению отходов производства и потребления, влечет предупреждение или наложение штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда (ст.55 Федерального закона от 30.03.99 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»);

- нарушение требований пожарной безопасности влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей» (ст.20.4. КоАП);

- нарушения общественного порядка (за исключением уголовных преступлений);

- нарушения правил содержания животных; правил пользования

автотранспортом. *Зачем это расписывать в Уставе? Для большего количества страниц?*

19.2.2. Накладывать штрафы на членов Товарищества вправе должностные лица соответствующих органов власти:

19.2.3. Председатель Товарищества, правление, члены Товарищества вправе обращать внимание и предлагать членам Товарищества исправить допущенные

нарушения, а также информировать соответствующих должностных лиц, наделенных правом взыскания штрафов, о совершенных нарушениях.

19.3. Меры воздействия на членов Товарищества, применяемые органами Товарищества:

19.3.1. За нарушения правил внутреннего распорядка Товарищества (*для начала их надо утвердить. Мы их написали*), допущенные членом Товарищества, членами его семьи или гостями на территории Товарищества, а именно за нарушения общественного порядка, правил пользования автотранспортом, правил содержания животных и др. председатель Товарищества, правление вправе объявить члену Товарищества замечание с требованием устранить нарушение или его последствия, или обратиться в правоохранительные органы с информацией о нарушении.

19.3.2. За нарушения, повлекшие нанесение ущерба имуществу или интересам Товарищества или его членов, либо нарушившие права других садоводов, правление или общее собрание членов Товарищества вправе принять решение о возложении на нарушителя обязанности возместить причиненный ущерб. Информация о принятом решении должна быть доведена до всех членов Товарищества.

19.3.3. За нарушения, выражающиеся в длительной задержке или отказе от уплаты взносов, коммунальных и других платежей, отказе возместить причиненный по вине нарушителя ущерб, правление или общее собрание членов Товарищества вправе принять решение о лишении члена Товарищества, допустившего такое нарушение, права пользования объектами инфраструктуры, находящихся в общем пользовании Товарищества, до погашения задолженности. Правление в этом случае обязано принять меры к отключению участка, принадлежащего нарушителю, от инженерных сетей Товарищества и обеспечить действенность запрета на пользование другим общим имуществом. Информация о принятом решении должна быть доведена до всех членов Товарищества.

19.3.4. За нарушения законодательства, устава или правил внутреннего распорядка, невыполнение решений правления или общего собрания, а также в случаях, если иные меры воздействия, предусмотренные законодательством и настоящим уставом, не возымели действия, член Товарищества может быть исключен из него решением общего собрания в порядке, определенном уставом Товарищества.

19.3.5. Правление или общее собрание в качестве меры ответственности может предложить нарушителям добровольно выйти из числа членов Товарищества.

*Данный Устав не содержит параграфа об ответственности руководящих органов товарищества. Это грубо противоречит законодательству и не может быть принят и будет отказ при регистрации.*

## **20. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА, ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

20.1. Председатель, как лицо, которое в силу закона, иного правового акта или Устава товарищества, уполномочен выступать от его имени обязано возместить по требованию товарищества, его членов, выступающих в интересах товарищества, убытки, причиненные по его вине юридическому лицу.

20.1.2. Председатель, как лицо, которое в силу закона, и Устава товарищества, уполномочено выступать от его имени, несет ответственность, если будет доказано, что при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей оно действовало недобросовестно и неразумно, в том числе если его действия (бездействие) не соответствовали законодательству РФ.

20.1.3. Председатель, как лицо, имеющее фактическую возможность определять действия товарищества, обязан действовать в интересах юридического лица разумно и добросовестно и несет ответственность за убытки, причиненные по его вине юридическому лицу

20.1.4. Ответственность, предусмотренную настоящей статьёй, несут также члены Правления, за исключением тех из них, кто голосовал против решения, которое повлекло причинение товариществу убытков, или, действуя добросовестно, не принимал участия в голосовании.

20.1.5. Так как, контроль за деятельностью СНТ осуществляет ревизионная комиссия, её члены полностью несут ответственность, предусмотренную настоящей статьёй.

20.1.6. В случае совместного причинения убытков товариществу лица, указанные в настоящей статье, обязаны возместить убытки солидарно.

20.1.7. Соглашение об устранении или ограничении ответственности лиц, указанных в пунктах настоящей статьи, за совершение недобросовестных действий, а в публичном обществе за совершение недобросовестных и неразумных действий ничтожно.

*Данное положение соответствует Статье 53.1. ГК РФ Ответственность лица, уполномоченного выступать от имени юридического лица, членов коллегиальных органов юридического лица и лиц, определяющих действия юридического лица (введена Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ). А наш устав написан в том числе и согласно положениям ГК РФ.*

## 20.2. Виды и причины привлечения председателя СНТ, членов правления и членов ревизионной комиссии.

- незаконности сделок, касающихся состава и состояние имущества общего пользования и др.;
- несвоевременного рассмотрения заявлений от членов товарищества;
- самоуправство.
- подделку бухгалтерских отчетов и иной документации.
- нецелевое использование земельного участка;
- просрочку исполнения предписания (представления, иного документа) контролирующего госоргана, ведомства или должностного лица;
- несоблюдение требований пожарной безопасности, включая обеспечение надлежащее техническое содержания дорог, улиц и проездов в любое время года;
- отказ от исполнения неимущественных требований, содержащихся в исполнительном листе (иной исполнительной документации);
- кражу;
- хищение чужого имущества или приобретение права на него путем злоупотребления доверием или обмана, то есть, за мошенничество;
- растрату (присвоение) денег, имущества членов СНТ;
- вымогательство
- создание помех законным действиям членов товарищества по защите своих прав и свобод, включая обращение в правоохранительные органы и суды.;
- другие правонарушения и преступления.

20.8.4. В случае совершения вышеуказанных правонарушений и преступлений, произошедших с согласия членов правления и/или членов ревизионной комиссии, такие неправомерные действия будут квалифицироваться как преступления совершенные группой лиц по предварительному сговору.

## 21. ПРИНЯТИЕ НОВОГО УСТАВА И ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ

21.1. Принятие новой редакции устава, внесение изменений и дополнений в устав Товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания его членов.

21.2. Проект редакции нового устава, изменения или дополнения к уставу вносятся на обсуждение общего собрания правлением или не менее чем одной пятой общего числа членов Товарищества.

21.3. Решения об утверждении нового устава, внесении изменений и дополнений в устав, принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей.

21.4. При отсутствии кворума на общем собрании по вопросу принятия нового устава или внесения изменений и дополнений в устав, решение такого общего собрания по тем же вопросам повестки может быть принято в дальнейшем путем проведения очно-заочного голосования.

21.5. Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов Товарищества определяются ~~евожунностью~~:

- ~~результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания;~~
- ~~результатов голосования членов Товарищества, направивших до проведения общего собрания свои решения в письменной форме по вопросу повестки общего собрания в его правление.~~ **Требованиями регламента очно-заочного голосования**

20.6. Член Товарищества имеет право в любое время ознакомиться с уставом, а также право приобрести устав в индивидуальное пользование за плату в размере стоимости ксерокопирования.

20.7. Представление документов на государственную регистрацию, принятых общим собранием устава, изменений и дополнений в устав осуществляет председатель Товарищества или назначенный общим собранием (или правлением) представитель, либо привлеченная по договору организация.

## 21. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Товарищество вправе изменить:

- вид своей деятельности (как садоводческое некоммерческое товарищество):
- свой вид (как товарищество собственников недвижимости) на товарищество собственников жилья без изменения организационно-правовой формы товарищества собственников недвижимости при соблюдении соответствующих условий, предусмотренных законодательством (см. ст. 27 ФЗ № 217). Изменение вида садоводческого некоммерческого товарищества на товарищество собственников жилья не является его реорганизацией. Указанные изменения проводятся по решению общего собрания.

21.2. Реорганизация Товарищества осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также других нормативных актов.

21.2.1. При реорганизации Товарищества вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав. Товарищество вправе провести перерегистрацию членов, предложив членам реорганизуемого Товарищества подтвердить намерение быть участником нового объединения, либо заявить о выходе из реорганизуемого Товарищества для ведения хозяйства на территории Товарищества без участия в Товариществе. Члены реорганизуемого Товарищества становятся членами вновь создаваемого некоммерческого объединения при условии погашения всех видов задолженностей по платежам и взносам. При сохранении задолженностей и нежелания члена Товарищества их погашать правление реорганизуемого Товарищества должно:

- в случае внесения членом Товарищества только части целевых взносов под конкретные проекты произвести расчет доли для ее возврата либо учета этой доли в будущих платежах с гражданином, намеревающимся вести хозяйство без участия в Товариществе;

в иных случаях наличия задолженностей принять все меры для их погашения, ~~вплоть до запрета пользоваться объектами Товарищества в реорганизуемом Товариществе.~~ *Запрещено законодательством. Согласно ч. 7 ст. 4.1 217-ФЗ: «Создание территории садоводства или огородничества не должно препятствовать свободному доступу граждан к территориям общего пользования, землям и земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами границ такой территории».*

*Товарищество не имеет полномочий запретить правообладателям или собственникам земельных участков, которые находятся в границах ТСН, пользоваться объектами инфраструктуры ТСН.*

*Отключать садовода от электричества или ограничивать в энергопотреблении ТСН тоже не имеет права, даже если человек должник, потому что ТСН не является гарантирующим поставщиком. Мало того, гарантирующие поставщики сами отказываются отключать граждан от электричества, потому что они работают с ними как с должниками. Вместо отключения от электричества ТСН должно работать с должниками и взыскивать долги через суд.*

21.2.2. При реорганизации Товарищества права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или

разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного Товарищества перед его кредиторами и должниками. Передаточный акт или разделительный баланс Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в устав Товарищества.

21.2.3. Товарищество считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения.

21.3. При ликвидации Товарищества имущество общего пользования Товарищества, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности Товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам садовых участков, расположенных в границах территории Товарищества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами Товарищества.

21.3.1. На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории Товарищества, не может быть обращено взыскание. При ликвидации Товарищества такое имущество, находящееся в собственности Товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников садовых участков, расположенных в границах Товарищества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами Товарищества.

21.3.2. В случае несоблюдения требования к количеству членов Товарищества (количество членов Товарищества не может быть менее семи), Товарищество может быть ликвидировано по решению суда по иску администрации Московской области, администрации городского округа Химки, собственника земельного участка либо в случаях, установленных частью 11 статьи 12 ~~настоящего Федерального закона~~ ФЗ № 217 от 29.07.2017, правообладателя садового участка, расположенного в границах территории Товарищества.

## 22. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

22.1. С момента регистрации настоящего устава Товарищества ~~собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «НИВА»~~ прежний устав Товарищества ~~собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества «НИВА»~~, зарегистрированный МРИ ФНС России № 13 по Московской области 11.07.2019 г., утрачивает юридическую силу.

## 22. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

23. 1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в настоящем Уставе, но прямо или косвенно вытекающими из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, могущими иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество, его члены должны руководствоваться нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов, применимых к деятельности Товарищества, и, в частности, положениями Федерального Закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.