Проект Устава Садоводства по ФЗ № 217

Подготовлен – Иркутским районным Союзом садоводов,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УТВЕРЖДЁН:

решением общего собрания Членов садоводческого некоммерческого

товарищества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года

Протокол №

Председатель собрания -

Секретарь собрания -

УСТАВ.

Садоводческого некоммерческого товарищества

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

(вид товарищества собственников недвижимости)

Иркутская область,Иркутский район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 год

**I. Общие положения**

 1.1. Устав садоводческого некоммерческого товарищества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в новой редакции принимается в связи с вступлением в силу Федерального закона № 217 от 29 июля 2017 года « О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» С 01 января 2019 года.

**II. Реорганизация**

 2.1. Реорганизация садоводческого некоммерческого товарищества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» - вида товарищества собственников недвижимости происходит на основании части 3 статьи 4 ФЗ № 217. Садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» вида собственников недвижимости является правопреемником Садоводческого некоммерческого товарищества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (Или той формы, которая была). (Указать все формы товарищества со дня образования с указанием правоустанавливающих документов.)

 2.2. Имущество Садоводческого Некоммерческого Товарищества «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (Или той формы, которая была) переходит в имущество реорганизуемого Садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» вида собственников недвижимости.

2.3. Права и обязанности реорганизованного юридического лица в отношении других лиц не изменяются, за исключением прав и обязанностей в отношении Членов/ учредителей (участников), изменение которых вызвано реорганизацией.

 2.4. Реорганизуемое Товарищество«\_\_\_\_\_\_\_\_» в \_\_\_\_\_\_ г. поставлено на налоговый учет в ИФНС № 16 России в Иркутской области Иркутском районе ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 2.5. Место нахождения садоводческого товарищества\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**111.Устав Товарищества.**

3.1. Настоящий Устав составлен с учетом норм ФЗ № 217 от 29.07.2017 года, и действующего законодательства.

3.2. Настоящий Устав является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

Устав регулирует правоотношения СНТ и его членов, собственников земельных участков, связанные с реализацией прав на земельные участки, землю и имущество общего пользования и ведением садоводства.

3.3. Решения органов управления и контроля СНТ не должны противоречить настоящему Уставу, и действующему законодательству.

3.4. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения всеми членами СНТ, и всеми гражданами имеющими участки на территории товарищества.

3.5. Любой член СНТ имеет право ознакомиться с Уставом, а правление выдать копию его под роспись на определенный срок по первому требованию члена СНТ. Кроме того, любой член СНТ имеет право приобрести Устав в индивидуальное пользование за отдельную плату в размере понесенных затрат.

3.6. Любые изменения, дополнения к Уставу, а также новая редакция его обсуждается и утверждается правомочным общим собранием членов СНТ большинством в 2/3 голосов, при этом дополнения и изменения к Уставу оформляются письменно.

3.7. Члены СНТ должны быть ознакомлены с вносимыми изменениями или дополнениями в Устав, а также с содержанием новой редакции Устава не позднее, чем за 1 месяц до проведения общего собрания по утверждению Устава или дополнений и изменений к нему.

**IV. Предмет и цели деятельности СНТ.**

4.1. Предметом деятельности Товарищества является практическая реализация конституционного права граждан иметь земельный участок, на праве собственности, владения, пользования для:

- осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

- размещения садового или жилого дома, предназначенного для отдыха, проживания, хозяйственных строений и сооружений;

- содействия членам Товарищества в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, защита их прав и законных интересов.

4.2. Основными целями и задачами деятельности Товарищества являются:

- ведение садоводства;

- организация и обустройство индивидуальных садовых участков;

- благоустройство общей территории;

- обеспечение санитарного, противопожарного состояния общего имущества, земельных участков общего назначения

- управление имуществом общего пользования, в том числе: земельные участки общего назначения (внутренние дороги, охранная зона артезианской скважины, пожарный водоём, хозяйственный двор, детская площадка, участок для сторожей), электросетевое хозяйство (внутренние сети электроснабжения), (оборудование системы хозяйственно-бытового водоснабжения, сеть водопроводных труб); дом правления и помещение для круглогодичного пребывания охраны, хозяйственный склад, движимое имущество.

- обеспечение согласия владельцев садовых участков по вопросам порядка реализации своих прав по владению, норм общежития, пользования и распоряжения общей собственностью членов Товарищества, и собственников земельных участков.

- защита прав и законных интересов членов Товарищества.

- представление общих интересов членов Товарищества в государственных и местных органах власти и управления, местных органах самоуправления.

4.3. Товарищество, как юридическое лицо, вправе осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом и в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права только по решению общего собрания членов СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»;

- в установленном порядке открывать счета в банках на территории РФ;

- заключать договоры;

- выступать истцом и ответчиком в суде;

- обращаться в суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;

- осуществлять иные, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации правомочия.

4.4. Товарищество не преследуют извлечение прибыли и не занимается предпринимательской деятельностью.

**V. Правовое регулирование отношений.**

5.1. Имущество общего пользования созданное на личные денежные средства членов товарищества, находящееся на землях общего пользования, является общедолевой собственностью членов товарищества.

5.4. Решение об учреждении или реорганизации товарищества принимается гражданами Членами (учредителями) на их общем собрании посредством очного голосования.

**VI. Взносы.**

 6.1. Взносы Садоводческом некоммерческом товариществе делятся на:

 - Членские (Содержание товарищества, эксплуатационные расходы, оплата труда работников и оплата по договорам).

 - Целевые (Взносы для создания общедолевого имущества, реконструкцию общедолевого имущества, приобретение общедолевого имущества).

 - Другие поступления в фонды СНТ.

6.2. Взносы оплачиваются всеми гражданами имеющими земельные участки в границах товарищества, вне зависимости от членства.

6.2.1. При неоплате взносов по решению собрания осуществляется прекращение пользования инфраструктурой.

6.3. При неоплате взносов Садоводческое некоммерческое товарищество взыскивает неоплаченные взносы в полном объеме через суд.

6.4. Взносы рассчитываются на основании Приходно-расходной сметы принятой на общем собрании членов товарищества, пропорционально площади земельного участка. За единицу площади принимается Одна сотая га.

6.5. взносы - денежные средства, вносимые гражданами могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке на расчетный счет товарищества.

**VII. Членство в товариществе, порядок принятия и исключения из членов товарищества.**

7.1.Членами (Учредителями) товарищества на момент реорганизации товарищества, являются члены товарищества реорганизуемого.

7.2. Остальные граждане могут быть приняты в члены товарищества правлением с утверждением общим собранием согласно поступивших заявлений.

7.3. Лица, вступившие в Товарищество в результате купли-продажи участка или получившие его по наследству, в результате дарения, или иных сделок с земельными участками, становятся членами-учредителями Товарищества после принятия их в Товарищество.

7.4. Список членов товарищества-учредителей на момент реорганизации является список членов реорганизуемого товарищества.

7.5. В дальнейшем список членов товарищества-учредителей утверждается общим собранием после изменения количества членов.

7.6. Членами - учредителями Товарищества могут быть только граждане Российской Федерации, полностью дееспособные, достигшие возраста 18 лет, имеющие земельные участки в границах Товарищества.

7.8. Членами - учредителями Товарищества могут стать, в соответствии с Гражданским законодательством, наследники учредителей Товарищества, в том числе малолетние и несовершеннолетние наследники.

7.9. Вступающие в Товарищество:

- пишут заявление в правление Товарищества;

- знакомятся под расписку с содержанием Устава, Положениями и Правилами, действующими в товариществе.

7.10. В случае, если у вступающего или у предыдущего владельца земельного участка имеется задолженность перед Товариществом, заявитель должен обеспечить ее погашение до подачи заявления о вступлении.

7.11. После принятия заявителя в Товарищество, ему в течение одного месяца выдается членская книжка, в которую заносятся данные о его земельном участке, об уплате взносов и другие необходимые сведения.

7.12. Исключение из членов-учредителей товарищества (прекращение членства-Учредительства).

Прекращение членства-учредительства происходит :

 - в связи со смертью гражданина,

 - при переходе права собственности на участок в границе товарищества,

- при добровольном выходе из Товарищества (добровольный выход считается осуществлённым с момента подачи членом-учредителем Товарищества письменного заявления о выходе из Товарищества);

7.13. Исключение из СНТ в качестве меры наказания возможно(принимается решением общего собрания членов товарищества:

* В случаях грубых или систематических нарушений членом СНТ общественного порядка и уставных требований: хулиганство, хищение электроэнергии, неуплата членских и целевых взносов, не исполнение устава и др.
* При нарушении противопожарных, экологических, санитарных норм.
* Правление СНТ заранее оповещает подлежащего исключению члена СНТ о внесении в повестку дня общего собрания вопроса о его исключении и предлагает ему явиться на собрание.
* В случае неявки подлежащего исключению из СНТ на общее собрание оно вправе обсудить вопрос и принять решение об исключении без его присутствия.
* Решение об исключении из членов СНТ принимается общим собранием членов СНТ. Лицо считается исключенным из СНТ с момента принятия решения об исключении общим собранием.
* Решение об исключении из членов СНТ в письменном виде выдается исключенному лицу в недельный срок с уведомлением о возможности обжалования его в судебном порядке.
* Во всех случаях выбытия из членов СНТ выбывший член теряет права учредителя.
* Все граждане, выбывшие из членов СНТ или не вступившие в члены (после передачи участка другому собственнику), становятся индивидуальными садоводами. Плата за пользование инфраструктурой и обслуживание будет в размере всех взносов, установленных для членов СНТ по приходно-расходной смете, и является обязательной.

**II . Права и обязанности членов товарищества.**

8.1. Членами Товарищества могут быть только граждане, имеющие земельные участки в границах территории Товарищества.

8.2.Члены-учредители имеют право на общее имущество Товарищества как юридического лица (в том числе и на землю общего назначения).

8.3. Член-учредитель, вышедший из состава членов-учредителей, обязан направить уведомление об этом соответствующему органу управления Товарищества.

8.4. Член-учредитель Товарищества имеет право:

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- получать информацию о деятельности органов управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения об улучшении деятельности Товарищества, устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

- самостоятельно хозяйствовать на принадлежащем ему земельном участке в пределах его разрешенного использования;

- содержать на своем земельном участке комнатных птиц, домашних животных ( кошки , собаки) при обязательном соблюдении санитарных и ветеринарных норм и правил, без нарушения прав других членов- учредителей Товарищества, (**содержание сельскохозяйственных животных и сельскохозяйственных птиц на территории СНТ** –**Запрещено**);

- осуществлять на садовом земельном участке в соответствии с проектом планировки и застройки Товарищества, строительными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами действующими на момент создания товарищества), строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

- распоряжаться своим земельным участком, если он на основании закона не изъят из оборота или не ограничен в обороте, в том числе продать, подарить, обменять, а также добровольно отказаться от указанного земельного участка;

- на возмещение убытков, причиненных изъятием (выкупом) земельного участка для государственных нужд, а также ограничением прав на свой участок, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

- обращаться в суд о признании недействительным решение Общего собрания членов-учредителей, Правления и иных органов управления Товарищества, нарушающее его законные права;

- на добровольный выход из Товарищества на основании письменного заявления как члена-учредителя Товарищества.

- осуществлять иные, не запрещенные Законодательством РФ, действия.

8.5. Член-учредитель Товарищества обязан:

- соблюдать Устав, а также Положения и Правила, действующие в Товариществе, выполнять решения Общего собрания и Правления Товарищества;

- нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества Товарищества;

- рационально и бережно использовать имущество, являющееся общей собственностью членов-учредителей Товарищества;

- согласно установленных общим собранием членов товарищества - своевременно уплачивать членские взносы, а также целевые взносы, платежи за потребляемую электроэнергию, потребляемую воду, за потребляемый газ и другие платежи.

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;

- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;

- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество.

- не нарушать права членов - учредителей Товарищества;

- участвовать в общих собраниях Товарищества;

- участвовать в коллективных работах по благоустройству территории, поддержанию чистоты на территории Товарищества. При невозможности личного участия в проведении указанных работ вносить целевые взносы на их проведение в размере, определенном Общим собранием;

- использовать свой земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному объекту, в результате освоения и использования участка и земель общего назначения Товарищества;

-соблюдать градостроительные, экологические, санитарные нормы, требования и правила.

- в обязательном порядке информировать Правление о передаче (отчуждении) земельного участка другому лицу, в течении 10 дней;

- выполнять требования земельного и природоохранного законодательства, содержать в надлежащем техническом и санитарном порядке прилегающие к участку проходы, проезды, кюветы, заборы;

- складировать коммунальные отходы на специально оборудованных контейнерных площадках в Товариществе, и на специально отведенной площадке для сбора мусора;

- производить за свой счет ремонт дорог Товарищества, испорченных при провозе тяжелой техники на свой садовый участок;

- соблюдать «Правила внутреннего распорядка» Товарищества, утвержденные Общим собранием; начинать строительные и другие работы, связанные с шумом, в будние дни с 8 час. утра до 21 час., в выходные дни с 9 час утра до 20 часов;

- при въезде на территорию Товарищества в ночное время после 23 часов - не сигналить, соблюдать полную тишину с 23 часов до 8 часов утра следующего дня;

- соблюдать иные установленные законами и Уставом Товарищества требования.

8.6. Член Товарищества, не пользующийся принадлежащим ему земельным участком, либо отказавшийся от пользования объектами общей собственности, не освобождается от оплаты расходов Товарищества по содержанию, эксплуатации и ремонту имущества, принадлежащего Товариществу;

8.7. Член-учредитель Товарищества обязан предоставлять беспрепятственный допуск на свой садовый участок и в имеющиеся на нем жилое и иные строения членов правления и контрольных комиссий СНТ для проверки правильности потребления электроэнергии и эксплуатации электросети, газовой сети, водопроводной сети, соблюдения пожарной безопасности;

**IX. Правила застройки земельных участков.**

9.1. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом.

9.2.Застройка должна вестись согласно норм (СНиП, СП, СанПиН) установленных на момент регистрации товарищества.

9.3. Необходимо соблюдать действующие нормы и правила по застройке и использованию участка действующие на территории РФ.

**X. Права и обязанности других лиц, имеющих земельные участки на территории товарищества.**

10.1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, 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. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

10.2. Лица не являющиеся членами, но имеющие земельные участки на территории товарищества обязаны оплачивать все расходы на содержание СНТ, в таком же размере как и члены СНТ.

10.3. Лица не являющиеся членами, но имеющие земельные участки на территории товарищества обязаны соблюдать настоящий устав, и другие нормативные решения общего собрания и правления, и нормативные документы утвержденные а Товариществе.

10.4. В случае неуплаты установленных взносов на содержание СНТ, начисляются пени, с даты установленного срока внесения платежей. Сумма неплатежей и пени, судебных расходов, взыскивается в судебном порядке.

На основании решения собрания эти лица лишаются права пользования объектами и имуществом общего пользования.

10.5. Лица не являющиеся членами, но имеющие земельные участки на территории товарищества, Имеют право знакомиться и получать заверенные копии:

а) устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

б) бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

в) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

г) документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

д) протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

е) финансово-экономического обоснования размера взносов;

**XI. Органы управления товариществом**

11.1. Высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества.

11.2. Количество членов товарищества не может быть менее семи.

11.3. В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества).

11.4. Наряду с исполнительными органами (единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества, в порядке и для целей, которые предусмотрены уставом товарищества, должна быть образована ревизионная комиссия или (ревизор).

11.5. Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок - пять (до пяти) лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по вопросам, принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

11.6. Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.

11.7. Решения органов товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества и лицами имеющими земельные участки на территории товарищества но не являющиеся его членами-учредителями .

**12. Компетенция общего собрания членов товарищества**

12.1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) изменение устава товарищества;

2) избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии или (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

3) принятие штатного расписания, с определением условий оплаты труда должностных 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) Распоряжаться имуществом общего пользования.

6) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства;

7) утверждение решения правления о приеме граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, на общем собрании;

8) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

9) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, СНТ;

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 отчетов ревизионной комиссии или (ревизора);

12) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, 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 для проверки хозяйственной деятельности товарищества;

15) порядок ведения общего собрания утверждается регламентирующими документами СНТ;

16) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии или (ревизора) товарищества;

17) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

18) утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества о работе;

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, членами СНТ порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, также и для лиц не являющихся членами – учредителями товарищества но имеющих на территории товарищества участки в собственности или в пользовании, которые 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 садоводства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Уставом для уплаты взносов членами товарищества.

22) утверждение приходно-расходной сметы;

23) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

12.2. По вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 12.1 настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

12.3. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 12.1 настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц (являющихся правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества) присутствующих на общем собрании. 12.4. По иным вопросам, указанным в части 12.1 настоящего устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

12.5. Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

12.6. Очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

12.7. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:

1) правления товарищества;

2) ревизионной комиссии или (ревизора);

3) членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

12.8. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

12.9. В случаях проведения внеочередного собрания по инициативе ревизионной комиссии, членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов СНТ или в случаях требования органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства, требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту нахождения товарищества.

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

12.11. Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, указанного в частях 12.7 и 12.8 настоящего устава, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества.

12.12. В случае нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, установленного частью 12.11 настоящей статьи, ревизионная комиссия или (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества при условии соблюдения положений частей 12.13 - 12.18 настоящего устава.

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

1) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);

2) размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии), SMS сообщениями;

3) размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

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

12.15. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

12.16. В случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 12.1 настоящего устава, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества, уведомляются о проведении общего собрания членов товарищества в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

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

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

12.19. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

12.20. Председательствующим на общем собрании членов товарищества является председатель избранный большинством, присутствующих на собрании.

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

12.22. По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 12.1 настоящего устава, проведение заочного голосования не допускается.

12.23. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 12.1 настоящей статьи, такое общее собрание членов товарищества не имело кворума 50% от всех членов, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

12.24. 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.

12.25. 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 членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества и секретарем собрания. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в пункте 12.2 части 24 настоящего устава. В случае участия в общем собрании членов товарищества правообладателями садовых земельных участков, не являющимися членами товарищества, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным настоящим уставом для оформления результатов голосования членов товарищества.

12.26. 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.

12.26.1. Заочное голосование проводится на основании решения правления, не менее чем ¾ голосами членов правления. Для заочного голосования используются бюллетени в которых должно быть.

* Ф.И.О. Члена СНТ, номер его участка.
* Вопросы выносимые на решение в голосовании, с указанием альтернативы по каждому вопросу.
* Должны быть реквизиты решения правления о проведении заочного голосования ( номер и дата)
* Подпись председателя правления и печать СНТ.
* Образец бланка утверждается решением правления.
* Бланки для голосования выдаются членам товарищества под роспись.
* После заполнения бланка проголосовавший ставит свою подпись.
* Подсчет голосов производит правление в присутствии ревизора или члена ревизионной комиссии.
* Решение по заочному голосованию принятым если в голосовании участвовало не менее ¾ от общего количества членов СНТ и проголосовало «за» по вопросу по которому принимается решение не менее 2/3 от голосовавших.
* Протокол заочного решения оформляется правлением, подписывается председателем, на нем ставиться печать СНТ. И к нему подшиваются бюллетени голосования.

12.27. Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами товарищества, членами товарищества, а также правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества 12.28. В решении общего собрания членов товарищества о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, указываются:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в общую долевую собственность которых передается имущество общего пользования;

2) описание и кадастровые номера объектов, относящихся к имуществу общего пользования и передаваемых в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества;

3) 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, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

12.29. Председатель правления, правление и ревизионная комиссия или (ревизор) избираются на срок до пяти лет. При реорганизации их срок полномочий исчисляется с момента избрания до пяти лет.

**13.Правление товарищества**

13.1. Правление товарищества подотчетно общему собранию членов товарищества.

13.2. Председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем.

13.3. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества.

13.4. Заседания правления товарищества созываются председателем товарищества по мере необходимости.

13.5. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее 2/3 его членов.

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

13.7. К полномочиям правления товарищества относятся:

1) выполнение решений общего собрания членов товарищества;

2) принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

3) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или о необходимости проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

4) руководство текущей деятельностью товарищества;

5) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества;

6) принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

7) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом;

8) обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;

9) составление приходно-расходных смет, представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;

10) ведение учета и отчетности товарищества;

11) обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;

12) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных настоящим Уставом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, для лиц не являющихся членами – учредителями товарищества но имеющих на территории товарищества участки в собственности или в пользовании, в судебном порядке;

13) рассмотрение заявлений членов товарищества;

14) разработка и представление на утверждение общего собрания членов товарищества порядка ведения общего собрания членов товарищества и иных внутренних распорядков товарищества, положений об оплате труда работников и членов органов товарищества, заключивших трудовые договоры с товариществом;

15) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы для лиц не являющихся членами – учредителями товарищества но имеющих на территории товарищества участки в собственности или в пользовании.

13.8. Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим уставом товарищества к полномочиям общего собрания товарищества.

13.9. Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

**14. Председатель товарищества**

14.1. Председатель товарищества действует без доверенности от имени товарищества, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления товарищества;

2) имеет право первой подписи под документами;

3) подписывает документы товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания членов товарищества, а также подписывает протоколы заседания правления товарищества;

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

5) принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности товарищества как работодателя по этим договорам;

6) выдает доверенности от имени СНТ без права передоверия;

7) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;

8) рассматривает заявления членов товарищества.

14.2. Председатель товарищества в соответствии с уставом товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности товарищества обязанности.

14.3.Председательнесет ответственность за деятельность СНТ.

**15.Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества.**

15.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

15.2. Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов товарищества или одного Ревизора. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

15.3. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов товарищества.

15.5. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

1) проверять выполнение правлением товарищества и его председателем решений общих собраний членов товарищества, законность сделок, совершенных органами товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

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

3) отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

4) сообщать общему собранию членов товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов товарищества;

5) осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением товарищества или его председателем заявлений членов товарищества.

15.6. Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии или (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, заверенные в порядке, установленном законодательством.

15.7. Члены ревизионной комиссии или ревизор не могут быть в составе правления.

**16. Реестр членов** **товарищества.**

16.1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации товарищества в соответствии с уставом товарищества председателем товарищества или иным уполномоченным членом правления товарищества создается реестр членов товарищества и осуществляется его ведение.

16.2. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии Федеральным законом и законодательством о персональных данных.

16.3. Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, адрес места жительства и адрес электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения, кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

16.4. Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении.

16.5. В случае неисполнения требования, установленного частью 16.4 настоящего устава, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации.

16.6. В отдельный раздел реестра членов товарищества в порядке, установленном настоящей статьей устава, могут быть внесены сведения о правообладателях садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества, с согласия таких лиц.

16.7. Ответственность за ведение реестра несет председатель правления.

**17.Ведение делопроизводства в товариществе**

17.1. Ответственным лицом за ведение делопроизводства в товариществе является его председатель. Выписки из документов товарищества и копии документов товарищества должны быть заверены печатью товарищества и подписью председателя товарищества.

17.2. Протоколы общих собраний членов товарищества подписывает председательствующий на общем собрании членов товарищества. Протоколы общих собраний членов товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель товарищества.

17.3. Протоколы заседаний правления товарищества подписывает председатель товарищества и секретарь собрания.

17.4. Документы, составленные ревизионной комиссией (ревизором), подписываются членами ревизионной комиссии (ревизором) товарищества.

17.5. Протоколы, указанные в частях 17.2 и 173 настоящего устава, заверяются печатью товарищества.

17.6. Протоколы, указанные в частях 17.2 и 17.3 настоящего устава, а также иные документы товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

17.7. Заверенные копии протоколов, указанных в частях 17.2 и 17.3 настоящего устава, или заверенные выписки из данных протоколов предоставляются членам товарищества по их требованию или по требованию правообладателей садовых земельных участков, не являющимися членами товарищества (если в данных протоколах содержится указание на решения, принятые общим собранием членов товарищества по вопросам, предусмотренным пунктами 4 - 6, 21 и 22 статьи части 1 статьи 12 настоящего устава, 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.

17.8. Ответственность за ведение делопроизводства в СНТ несет председатель правления.

**18.Предоставление садовых земельных участков**

18.1. Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

18.2. Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества. Условные номера таких участков указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории.

18.3. Садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

**19.Имущество общего пользования, образование земельных участков общего назначения**

19.1. Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным планированием межевания территории.

19.2. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество в соответствии с Федеральным законом ФЗ-217.

19.3. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

19.4. Земельный участок общего пользования, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся членами СНТ.

19.5. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам.

**20.Право собственности на имущество общего пользования**

20.1. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

20.2. 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".

20.3. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, 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, что все правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

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

20.5. При переходе права собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего собственника такого земельного участка.

20.6. Правообладатель садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;

2) 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 указанный участок.

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

20.8. Имущество общего пользования, может быть передано безвозмездно в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;

2) в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;

3) в случае, если указанное имущество на праве общей долевой собственности принадлежит лицам, являющимся правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление указанной передачи.

**21.Ликвидация товарищества**

21.1. При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается правообладателям садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади.

21.2. На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность правообладателей садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади.

21.3. В случае несоблюдения требования к количеству членов товарищества, которое должно быть не менее семи, товарищество может быть ликвидировано по решению суда по иску органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства, собственника земельного участка либо правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства.