

Утвержден на общем собрании  
«Осот»  
Протокол № 2/2018 от «15» декабря 2018 г.  
Председатель собрания Конюхов Алексей Викторович

**Устав**  
**Садоводческого Некоммерческого Товарищества**  
**Собственников Недвижимости**  
**«ОСОТ»**

г. Озерск  
2018 г.

# **1. Наименование, Организационно-правовая форма, Местонахождение Товарищества.**

1.1. Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости «Осот», именуемое в дальнейшем «Товарищество», преобразовано решением общего собрания от «15» декабря 2018г. Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением граждан – правообладателей садовых земельных участков в границах Товарищества, предоставленных им или приобретённых ими с целью удовлетворения потребностей и членам их семей в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, а также организации здорового отдыха.

1.2. Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости «Осот» является полным правопреемником прав и обязанностей Садово-огородного Некоммерческого Товарищества «Осот» и несет права и обязанности, возникшие у преобразованного юридического лица в соответствии с п.5 ст. 58 ГК РФ, а также несет ответственность за нарушение им налогового законодательства в виде доначисленных налогов и штрафных санкций, выявленных в результате документальных (камеральных) проверок.

1.3. Местонахождение территории Товарищества:

Челябинская область, территория Озерского городского округа

Местонахождение исполнительного органа – правления Товарищества:

Челябинская область, г. Озерск, СНТСН «Осот»

1.4. Полное наименование Товарищества на русском языке: Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости «Осот».

1.5. Сокращенное наименование на русском языке: СНТСН «Осот».

1.6. Организационно-правовая форма товарищества «Осот» – Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости. Товарищество является некоммерческой организацией, не имеющей извлечение прибыли в качестве предмета и основных целей и задач своей деятельности.

1.7. Товарищество осуществляет свою деятельность на земельном участке, предоставленном на основании Постановления от 22 апреля 1993г. № 756, расположенного по адресу (местонахождение): Челябинская область, г. Озерск

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать со своим полным наименованием на русском языке.

1.9. Товарищество создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 66 от 15.04.1998 г. «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих Товариществах граждан» реорганизовано в порядке преобразования в соответствии с п.4, ч.3, ст. 50 ГК РФ и ч.3 ст.4 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

1.10. Товарищество вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном законом порядке эмблему.

1.11. Товарищество, как некоммерческая организация, вправе осуществлять приносящую доход деятельность, поскольку в соответствии с ч.4 ст.50 ГК РФ она соответствует целям и задачам, для достижения которых оно создано.

1.12. Полученный от указанной деятельности доход правление товарищества после уплаты обязательных платежей, предусмотренных действующим законодательством, вправе распределять и выплачивать в виде вознаграждений в соответствии с положением об оплате труда или решением общего собрания Товарищества. В качестве вознаграждений правление товарищества

праве предоставить льготы, предусмотренные для членов общим собранием Товарищества. Предоставление льгот и вознаграждений так же возможно за счет доходов, получаемых от предпринимательской деятельности Товарищества.

1.13. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества, а Товарищество не несет ответственности по обязательствам своих членов. Учредителями (участниками) Товарищества являются все его члены в соответствии с действующим (текущим) общим списком (реестром) принятых членов в Товарищество, вне зависимости от лиц, зарегистрированных в качестве учредителей в ЕГРЮЛ.

1.14. Организация и застройка территории Товарищества и индивидуальных садовых участков осуществляется в соответствии с первоначально предусмотренным проектом организации и застройки территории Товарищества, воспроизводящем внутренние границы Товарищества, разграничивающие земли общего пользования от земель индивидуальных садовых участков и выступающие в качестве «красных» линий, предусмотренные п. 5.4, СП 53.13330.2011. В случае отсутствия сведений (координат) о внутренних границах Товарищества, т.е. «красных» линий, границами садовых участков являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием объектов искусственного происхождения (ограждения), позволяющих определить его долговременность при условии отсутствия возражений от смежных землепользователей (собственников) и правления Товарищества.

1.15. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом, основными целями и задачами деятельности и в пределах, предусмотренных положениями настоящего Устава, а также законодательства РФ, в частности Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в дальнейшем по тексту, при необходимости ссылки на указанный закон 217-ФЗ. Между Товариществом и его членами в рамках предусмотренной настоящим уставом не может возникать договорных отношений. В рамках правоотношений, урегулированных настоящим уставом и предусмотренных приходно-расходной сметой текущего года, Товарищество не оказывает коммунальных услуг своим членам и правообладателям садовых участков, не являющихся членами Товарищества, указанные лица не являются потребителями этих услуг, между указанными лицами присутствуют только уставные правоотношения, урегулированные уставом и положениями к нему (внутренними локальными актами). При возникновении правоотношений, не предусмотренных настоящим уставом и не предусмотренных приходно-расходной сметой между Товариществом и его членами, равно как между лицами, не являющимися членами Товарищества могут возникать договорные отношения, оказываться и потребляться услуги в объеме условий, заключенных договоров.

1.16. С момента государственной регистрации в установленном законом порядке Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.17. Товарищество учреждено без ограничения срока деятельности.

## **2. Основные цели, предмет и задачи деятельности Товарищества.**

2.1. Цель создания и деятельности Товарищества: создание и обеспечение условий для возможности использования индивидуальных садовых участков по прямому целевому назначению – ведению садоводства посредством создания, сохранения, ремонта и эксплуатации имущества общего пользования в объеме принятых решений общим собранием, предусмотренных приходно-расходной сметой.

2.2. В соответствии с целью, предметом деятельности Товарищества являются: Содержание, создание, управление и эксплуатация имуществом общего пользования принадлежащее правообладателям садовых участков в границах Товарищества-вне зависимости от их членства в Товариществе. В соответствии с Общей Классификацией Видов Экономической Деятельности 2016 г. (ОКВЭД) данному виду деятельности присвоен код: 68.32.2. «Управление

эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе». В качестве договора следует понимать настоящий устав в виде общественного соглашения для членов Товарищества и договор по содержанию и использованию инфраструктурой для правообладателей садовых участков, не являющихся членами Товарищества.

2.3. Имущество общего пользования - объекты капитального строительства, земельные участки общего назначения, а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого некоммерческого товарищества и удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество в том числе: насосные станции, общие водоводы, система розлива по кварталам и непосредственно по садовым участкам, трансформаторы, ЛЭП, улично-дорожная сеть, дорожное полотно и дорожное покрытие, обочины, водоотливные траншеи, внешнее ограждение сада, въездные ворота, система видеонаблюдения и сигнализации, здание правления, трактора, машины, механизмы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное.

2.4. В целях применения настоящего устава под имуществом общего пользования принято понимать инфраструктуру - как совокупность объектов общего пользования создающих условия для возможности использования индивидуальных садовых участков по прямому целевому назначению - ведение садоводства.

2.5. Под ведением садоводства следует понимать деятельность по выращиванию на земельных участках плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

2.6. В соответствии с целью и предметом, основными задачами Товарищества являются: Организация и осуществление деятельности по реконструкции, воссозданию, содержанию, капитальному ремонту, приобретению, эксплуатации имущества общего пользования принадлежащего всем правообладателям садовых участков в форме общей долевой собственности.

2.7. Организация и обеспечение возможности потребления поливной воды для правообладателей садовых земельных участков в садоводческий сезон.

2.8. Обеспечение доступа к индивидуальным садовым участкам посредством содержания и ремонта улично-дорожной сети.

2.9. Обеспечение баланса интересов с учетом приоритета общественных интересов (простого большинства) перед индивидуальными (частными) интересами определенных садоводов.

2.10. Доведение до садоводов, информации о нормах, установленных настоящим уставом и приложениями к нему, требованиях законодательства о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению индивидуальной собственностью на принадлежащем им садовых участках в том числе градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил использования индивидуального имущества принадлежащее садоводам.

2.11. Доведение до садоводов основного целевого назначения садового участка и домика на нем: ведение садоводства, заключающееся в выращивании своими силами и средствами плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, и картофеля, с правом возведения капитальных строений и сооружений. При этом, непосредственно для ведения садоводства т.е. для выращивания на участках плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля электроэнергия не требуется, однако, на садовых участках, электроэнергия используется не для ведения садоводства а для удовлетворения бытовых потребностей в отдыхе, приготовлении пищи, освещении, отоплении садовых домов и прочих сооружений. Потребляемая садоводами электроэнергия используется не по назначению основного целевого вида разрешенного использования, садового участка - ведения садоводства, а в целях сопутствующих ведению садоводства т.е. опосредовано связанных с разрешённым видом использования.

2.12. Товарищество не обладает статусом гарантирующего поставщика (электроснабжающей организации) вследствие чего и в силу закона, не обязано и не вправе гарантировать и обеспечивать поставку электроэнергии на индивидуальные садовые участки. Деятельность Товарищества направлены только на имущество общего пользования, оно не обязано осуществлять поставку ресурса (электроэнергии) для личного потребления садоводов не связанного непосредственно с ведением садоводства.

2.13. Электроснабжение садовых участков не является основной деятельностью Товарищества и осуществляется в качестве исключения из общего правила (закона) в силу чего Товарищество осуществляет поставку электроэнергии (выполняют функции посредника) только на установленных общим собранием условиях, которые носят обязательный характер для всех садоводов, даже для тех, кто не принимал участие в собрание или голосовал против таких решений.

2.14. В соответствии с основными целями, предметом и задачами основная деятельность Товарищества направлена только на имущество общего пользования, взносы и платежи, вносимые садоводами в Товарищество предназначены только для возмещения затрат Товарищества по его содержанию, сохранению, ремонту и эксплуатации в соответствии ст. 249 ГК РФ.

2.15. Взносы и платежи, предусмотренные для имущества общего пользования не предназначены для содержания и сохранения индивидуальных садовых участков и имущества на них, поскольку это бремя содержания их собственников (правообладателей) в соответствии с ст. 210 ГК РФ.

2.16. Собственность, принадлежащая каждому правообладателю садового участка без исключения, состоит из двух частей: индивидуального садового участка в качестве главного объекта недвижимости и доли в имуществе общего пользования в виде принадлежности к главному объекту (садовому участку), которая призвана создавать условия для использования главного объекта по основному целевому предназначению – ведению садоводства.

2.17. Доля в имуществе общего пользования в виде принадлежности к главному объекту недвижимости не выделяется из общей долевой собственности и не отделяется от главного объекта (неделимый, сложный объект недвижимости) в силу прямого указания в законе ч.3 ст.123.13 ГК РФ и всегда следует судьбе садового участка как главного объекта недвижимости.

2.18. Положения настоящего устава регулируют правоотношения между всеми правообладателями садовых участков, вне зависимости от членства в Товариществе поскольку основное объединяющее и соответственно возлагающее права и обязанности условие, предусмотренное действующим законодательством является собственность (правообладание) в границах Товарищества в виде индивидуального садового участка, которая возлагает обязанность соразмерно со своей долей в имуществе общего пользования участвовать в издержках по её содержанию и сохранению, путем возмещения затрат Товариществу внося взносы и платежи, установленные общим собранием собственников недвижимости.

2.19. На собственников (правообладателей) садовых участков, не являющихся членами Товарищества положения настоящего устава распространяются в части вопросов, не урегулированных индивидуальным договором, заключенным с Товариществом.

2.20. В целях применения настоящего устава под правообладателем земельного участка следует понимать – физическое лицо, обладающее законным правом зарегистрировать (оформить) в предусмотренной законом порядке принадлежащее ему право вне зависимости от его формы в том числе: право собственности или его долю (в случае общей собственности), право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды и прочее. В качестве документов о правах на садовый земельный участок могут быть выписки из ЕГРН, свидетельства или справки, выданные нотариусами, сведения, справки, дубликаты, повторные свидетельства, предоставленные Органами Местного Самоуправления или их структурными подразделениями (администрациями районов и городов) в компетенции которых входило распоряжаться правами на соответствующие участки при их предоставлении.

### **3. Порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений.**

#### **3.1. Общее собрание членов Товарищества .**

3.1.1. Общее собрание садоводов является высшим органом управления Товарищества, в том числе проводимое в как форме участия непосредственно представителей действующих от лица представляемых садоводов, на основании доверенностей, оформленных в соответствии с требованиями настоящего устава, так и проводимое в смешанной форме, когда в общем собрании принимают участие, как представители от имени садоводов, так и непосредственно сами представляемые садоводы, при соответствующем суммарном подсчете голосов присутствующих на собрании.

3.1.2. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

-изменение устава товарищества;

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

-определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

-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 садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

-прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

-принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

-одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

-распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных 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;

-утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

-утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

-принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

-заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

-утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

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

-утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;

-определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

-принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

-определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы;

-утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы;

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

3.1.3. Общее собрание вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения, в том числе предусмотренные в компетенции правления или его председателя.

3.1.4. В исключительных случаях, когда непринятие безотлагательных мер и решений, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания, может привести к непоправимым последствиям или ущербу для Товарищества, допускается принятие решений, предусмотренных в

настоящей статьей на общем совместном заседании правления Товарищества, ревизионной комиссии и председателя собрания, избранного на последнем общем собрании. Указанные решения действуют до очередного общего собрания членов Товарищества и подлежат последующему подтверждению на очередном общем собрании членов Товарищества.

3.1.5. По вопросам, указанным в пунктах п. 1 - 6, 10, 17, 21, пункта 3.1.2. решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

3.1.6. По вопросам, указанным в пунктах п. 4 - 6, 21 и 22 пункта 3.1.2., решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования правообладателей участков, не являющихся членами товарищества, проголосовавших по указанным вопросам.

3.1.7. По иным вопросам, указанным в п. 3.1.2. решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

3.1.8. Решения, принятые на общем собрании, доводятся до сведения садоводов посредством размещения на информационных стендах и щитах (в правлении, на въездах на территорию Товарищества и т. д.), в том числе через представителей, принимавших данные решения.

3.1.9. Настоящим уставом, не предусмотрено, индивидуального (персонального) уведомления садоводов, равно как не предусмотрены массовые рассылки на электронные адреса и отправки СМС-уведомлений о всех принятых решениях на общих собраниях и заседаниях правления. Указанные решения могут предоставляться заинтересованному садоводу, посредством его личного письменного обращения в правление Товарищества, на бумажном носителе за плату.

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

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

3.1.12. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию: правления товарищества, ревизионной комиссии, членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

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

3.1.14. В случаях, предусмотренных пунктах 3.1.12, 3.1.13. 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, способом, подтверждающим факт получения (отметка о получении на втором экземпляре требования).

3.1.15. 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.

3.1.16. Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, указанного в пунктах 3.1.12, 3.1.13, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества.

3.1.17. В случае нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, установленного пунктом 3.1.16, ревизионная комиссия (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 пунктов 3.1.18 – 3.1.23.

3.1.18. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества 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" (при его наличии);
- размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

3.1.19. Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено в средствах массовой информации.

3.1.20. 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, за исключением решений, входящих прямо или косвенно в рамки вопросов, указанных в перечне.

3.1.21. В случае проведения общего собрания правообладатели участков, не являющиеся членами Товарищества, уведомляются о его проведении в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

3.1.22. 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, в случае, если повестка общего собрания членов товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества. Ознакомление с указанными в настоящем пункте проектами документами, осуществляется по мере обращения заявителя в правление Товарищества, способом, подтверждающим факт обращения. Документ. В случае истребования копий проектов указанных документов, для ознакомления на бумажном носителе вне помещения правления они предоставляются за плату, предусмотренную п.3, 4 ст. 11 ФЗ-217 или производиться их копирование в помещении правления в самостоятельном порядке посредством фотографирования. В случае нарушения срока и порядка, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членов товарищества не допускается.

3.1.23. 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.

3.1.24. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей, полномочия которых оформлены в соответствии с требованиями настоящего устава. Если на общем собрании участвует представитель по доверенности, при регистрации участников предоставляется заверенная уполномоченным лицом доверенность. Оформленные доверенности должны соответствовать требованиям предусмотренным ст. 185 ГК РФ в том числе допускаются доверенности с выданные несколькими лицами совместно, предусмотренные п. 6 ст.185 ГК РФ (коллективная доверенность с множественностью лиц на стороне представляемых) без ограничения нормы представительства, с одновременным наделением полномочий нескольким представителям в соответствии с п.5 ст. 185 ГК РФ (не персонифицированное представительство - коллективная доверенность с множественностью лиц на стороне представителей) с возможностью осуществлять полномочия представителей раздельно.

3.1.25. Допускается оформление доверенности от члена Товарищества равно как от правообладателя участка, не являющегося членом Товарищества со сроком предоставленных полномочий не менее 5 лет с даты подписания, заверенной председателем по форме, утвержденной в Товариществе, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Данная доверенность приравнивается к нотариально удостоверенной.

3.1.26. Представителями могут быть любые лица, не утратившие правоспособность, установленную ст. 17 ГК РФ.

3.1.27. Общепринятые полномочия представителя предусматривают:

- своевременно знакомиться с уставом, положениями, решениями, внутренними регламентами Товарищества, проектами их изменений, предлагать свои замечания или изменения;
- знать принятые в установленном порядке устав, положения, внутренние регламенты Товарищества;
- лично участвовать в очередных и внеочередных собраниях уполномоченных представителей;
- по мере обращения садоводов, членов Товарищества, сообщать им всех решениях, принятых на общих собраниях, причинах и необходимости их принятия;

-своевременно знакомиться с проектом сметы доходов и расходов Товарищества, отчетом ревизионной комиссии, отчетом председателя правления о работе правления, высказывать свои предложения или замечания, принимать участие в голосовании по их принятию (утверждению) или непринятию (отклонению).

3.1.28. В целях исключения дублирования (двойного исчисления) голосов, в случае изъявления желания лица передавшего свой голос представителю, самостоятельно принять участие в голосовании на общем собрании с правом решающего голоса, при регистрации участников собрания следует отзываться свой голос у представителя (в случаях при множественности представляемых) подписав соответствующее заявление, в данном случае норма представительства у представителя уменьшается на соответствующее количество отозванных голосов, без внесения изменений в доверенность.

3.1.29. В доверенности в обязательном порядке должны быть указаны объем передаваемых полномочий, срок действия доверенности и дата выдачи. Учет сроков полномочий представителей контролирует правление Товарищества и в случае его истечения, смерти или прекращения полномочий (по личному заявлению или досрчному переизбранию) указывает об этом представителю и представляемому для решения этого вопроса.

3.1.30. Представитель, во всякое время может отказаться от предоставленных ему полномочий, а представляемое лицо, подписавшее за предоставление полномочий в доверенности или избранного на собрании представителя (представителей), может отозвать свой голос или передоверие на конкретное собрание, путем написания соответствующего заявления, равно как вообще полностью прекратить полномочия представителя или представителей. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно.

3.1.31. На каждом конкретном общем собрании, проводимом в товариществе, форма представительства не является окончательной и постоянной, поскольку зависит от количества зарегистрированных доверенностей на каждом конкретном собрании, нормы и формы представительства, т.е. зависит от волеизъявления садоводов и в случае не согласия какого-либо садовода с тем, что его интересы представлялись представителем (или множеством представителей), избранном на общем собрании, на территориальном избирательном участке или по списочному составу, садовод вправе на каждое конкретное собрание избрать своего персонального представителя, избраться самому от своего избирательного участка или списочного состава или участвовать самостоятельно с правом решающего голоса предварительно отозвав свой голос у представителя (представителей). Окончательное представительство на каждом конкретном общем собрании зависит от результатов зарегистрированных представителей, формы и нормы представительства, предусмотренных предоставленными доверенностями и количеством отозванных голосов (при наличии).

3.1.32. В случае смешанного представительства не следует допускать наложения представительств в границах Товарищества, т.е. вся территория Товарищества должна быть поделена на избирательные участки с разными принципами представительства.

3.1.33. Информация о действующих представителях, в том числе ФИО, номер сотового телефона, номер садового участка, должна находиться в правление Товарищества и (или) на информационном стенде в здании правления Товарищества или опубликована на сайте Товарищества.

3.1.34. Председательствующим на общем собрании членов товарищества является председатель, если иное решение не принято этим собранием.

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

3.1.36. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 ФЗ-217, такое общее собрание членов товарищества не имело кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

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

-результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;

- 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.

3.1.38. 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 членом товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, проголосовавших в заочном порядке. В случае участия в общем собрании членов товарищества собственников (правообладателей) садовых участков, не являющихся членами Товарищества, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным настоящей частью для оформления результатов голосования членов товарищества в соответствии с 217-ФЗ.

3.1.39. Решения общего собрания как законодательной власти в Товариществе являются обязательными для исполнения правлением товарищества, которое выступает в качестве исполнительной власти, ревизионной комиссией выступающей в качестве представительного контрольного органа от имени садоводов, членами товарищества, а также правообладателями участков не являющимися членами Товарищества.

3.1.40. 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, указываются:

- 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;

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

- 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, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

3.1.41. После проведения собрания Председательствующий обязан в течении 7 дней подготовить протокол собрания с подробным включением в него всех принятых решений, предусмотренных повесткой дня. Председатель обязан проверить и обеспечить корректность сформулированных и отображенных решений на предмет соответствия требованиям действующего законодательства и подписать его. Во избежание возможного несоответствия, сформулированного решения требованиям законодательства следует обратиться к соответствующим специалистам в указанной области (квалифицированным юристам или специалистам в указанной области) для юридически грамотного и корректного включения в протокол принятого решения, устраняющих двоякие формулировки и понимания.

3.1.42. Решения в окончательной форме, принятые на общем собрании членов Товарищества, доводятся до сведения всех заинтересованных лиц посредством размещения на информационных стендах и щитах (в правлении, на въездах на территорию Товарищества и т. д.) в течение семи дней после подготовки протокола в окончательной редакции. В случае отсутствия члена Товарищества на общем собрании или правообладателя участка, не являющегося его членом о принятых решениях на общем собрании возможно узнать у представителя (при наличии) принимавшего участие на собрании и задать ему интересующие вопросы о причинах и порядке принятия решений.

3.1.43. Индивидуального (персонального) уведомления членов Товарищества и правообладателей участков, не являющихся его членами о принятых решениях на общих собраниях и заседаниях правления не предусмотрено, поскольку это обязанность каждого члена Товарищества и

правообладателя участка, не являющегося его членом знать (самостоятельно знакомиться) и своевременно исполнять решения общих собраний.

### 3.2. Правление Товарищества.

3.2.1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов Товарищества.

3.2.2. Председатель является членом правления товарищества и его председателем.

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

3.2.4. Заседания правления товарищества созываются председателем или его членами по мере необходимости и по мере поступления обращений, которые необходимо рассмотреть и принять соответствующее решение.

3.2.5. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов. В целях обеспечения возможности выражения волеизъявления всех членов правления, не присутствующих на заседании правления, по вопросам, выносимым для принятия по ним решений, допускается заочное голосование, посредством ознакомления с протоколом прошедшего заседания правления и выражения собственного мнения в виде «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» с возможностью письменного обоснования своего мнения, прилагаемого дополнительно к протоколу.

3.2.6. Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления (в случае наличия простого большинства). При равенстве голосов голос председателя является решающим. В случае отсутствия простого большинства членов правления на его заседании в целях обеспечения правомочности решений необходимых для принятия, допускается заочное голосование в порядке предусмотренном в п. 3.2.5.

3.2.7. Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию ревизионной комиссии Товарищества, не менее, чем одной трети членов Товарищества, а также решением самого правления или в ходе общего собрания решением собрания, при условии неоднократного нарушения порядка участия на правление и при голосовании по принимаемым решениям зафиксированного надлежащим образом в том числе:

- отсутствие на заседаниях правления без уважительных причин более чем 3 раза подряд или в сумме 50 процентов от общего количества состоявшихся заседаний правления и при условии надлежащего уведомления членов правления;
- самоустранение от принятия решений (отказа в участии в голосовании) или от согласования протокола заседания правления посредством личной подписи;
- не знание, не ознакомление или несвоевременное ознакомление (в соответствии с установленными сроками) с уставом и приложениями к нему, протоколами предыдущих заседаний правлений иными внутренними регламентами и положениями или проектами изменений к ним;
- неоднократного неисполнения принятых на себя обязательств, членом правления предусмотренных настоящим уставом и положением к нему или отдельным соглашением (договором) с членом правления заключенным в соответствие с требованиями действующего законодательства.

3.2.8. В случае нарушения общепринятых правил поведения и основ правопорядка на заседаниях правления, выразившихся в:

- навязывании для обсуждения вопросов, не предусмотренных повесткой заседания правления или навязывании собственного мнения не согласующегося с мнением большинства членов правления или противоречащего требованиям действующего законодательства, настоящего устава, положений приняты в Товариществе;
- не реагирования на замечания и претензии председательствующего, не уважение к правлению в целом и председателю в частности;
- нарушение письменного порядка обращения к правлению Товарищества о предлагаемых к обсуждению вопросах и принятию по ним решений.

3.2.9. Правление Товарищества вправе принять решение о временном отстранении, до общего собрания Товарищества от личного присутствия на заседаниях правления члена правления при

наличии достаточных оснований, предусмотренных в настоящем пункте. Отстранение от личного присутствия не означает его исключения из членов правления и не нарушает прав отстранённого члена правления в части выражения собственного мнения (волеизъявления) по выносимым на обсуждение вопросам и принимаемым решениям, поскольку в данном случае допускается заочное голосование, предусмотренное пунктом 3.2.5.

3.2.10. К полномочиям правления товарищества относятся:

- выполнение решений общего собрания членов товарищества;
- принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного голосования;
- принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или о необходимости проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного голосования;
- руководство текущей деятельностью товарищества;
- принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, благоустройство и охрану территории садоводства, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества;
- принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным 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 товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;
- ведение учета и отчетности товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;
- обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;
- контроль за своевременным внесением взносов, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, в судебном порядке;
- рассмотрение заявлений членов товарищества;
- 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;
- подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платежей для садоводов не являющимися членами Товарищества.

3.2.11. Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом товарищества к полномочиям иных органов товарищества.

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

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

3.2.14. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием.

3.2.15. Члены правления обязаны знать действующий закон «О ведении садоводства и огородничества для собственных нужд...», Устав и локальные нормативно-правовые акты (положения, регламенты) Товарищества, Земельный кодекс РФ, законы Челябинской области в части, касающийся садоводства и земельного права.

3.2.16. В члены правления имеют право избираться (добросовестные и безупречные) члены Товарищества, либо лица, действующие по доверенности, выданной членом товарищества, не имеющие задолженности по уплате членских, целевых, иных взносов и других обязательных

платежей и добровольно принявшие на себя обязательства выполнять общественно-полезную работу в Товариществе.

3.2.17. Председатель при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

3.2.18. Председатель и члены его правления несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

### 3.3. Председатель.

3.3.1. Председатель избирается на общем собрании членов товарищества на срок, не более чем на пять лет из числа членов товарищества, если иной срок не принят решением общего собрания.

3.3.2. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, на основании протокола общего собрания об его избрании, выписки из ЕГРЮЛ, с полномочиями предусмотренными действующим законодательством и настоящим уставом в том числе:

- председательствует на заседаниях правления товарищества, обеспечивает его кворум (правомочность решений в том числе посредством заочного голосования), надлежащее и своевременное уведомление членов правления о проведении заседаний, обеспечивает соблюдение порядка проведения заседаний правления, надлежащее оформление принятых решений на предмет соответствия требованиям действующего законодательства, настоящему уставу и их исполнение;

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

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

- 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;

- 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 и выносит по ним решения при условии, если его решение не требует коллегиального обсуждения на заседании правления.

3.3.3. Председатель вправе, при несогласии с решением правления, принять собственное решение с ответственностью за наступившие неблагоприятные последствия перед общим собранием членов Товарищества или собранием уполномоченных. При этом данное решение оформляется письменно (протоколом заседания правления), в котором отображаются причины несогласия и результаты голосования. В данном случае члены правления обязаны подчиниться председателю с последующим включением в повестку данного вопроса для его окончательного разрешения, на ближайшем (внеочередном) общем собрании.

3.3.4. В случае возникновения экстренных обстоятельств, Председатель вправе принять самостоятельное решение, предусмотренное законом и настоящим уставом в полномочиях правления Товарищества, но с обязательным последующим письменным одобрением этого решения на заседании правления.

3.3.5. В исключительных случаях (смерть, долговременная болезнь, добровольный отказ от должности председателя правления или временно исполняющего обязанности председателя), правление вправе назначить временно исполняющим обязанности члена правления, а в случае отсутствия кандидатуры из членов правления, гражданина, не являющимся членом правления и Товарищества и заключить с ним соответствующий трудовой договор на возмездной основе, с

возложением полной материальной ответственности на срок до очередного (внеочередного) общего собрания, на котором принимается решение об избрании председателя.

3.3.6. Председатель должен осуществлять свои права и исполнять установленные настоящим уставом обязанности добросовестно и разумно в том числе:

- обеспечивать исполнение решений общего собрания, приходно-расходной сметы в полном соответствии и целевым назначением и соблюдение финансовой дисциплины предусмотренной действующим законодательством;

- устранять и не допускать в последующем замечания и недостатки, выявленные ревизионной комиссией, отображенные в протоколах и (или) отчетах (заключениях);

- обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества, проектов документов, изменений к уставу, положений, внутренних регламентов, положения об оплате труда работников и прочих внутренних нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества и отношения между органами правления, членами Товарищества и правообладателями участков не являющимися его членами;

- обеспечивать организацию документооборота и документоведения в целом по Товариществу, хранение и передачу архива последующему председателю;

- обеспечивает организацию кадровой работы, отчетности в Органы Пенсионного и Социального обеспечения, Федеральной Налоговой Службы, Органы Местного Самоуправления и прочие органы и надзорные службы которым в соответствии с законодательством Товарищество обязано отвечать на обращения или требования;

- обеспечивает рассмотрение заявлений, жалоб и прочих обращений членов Товарищества и лиц, не являющихся его членами, в том числе при необходимости на заседании правления;

- обеспечивает предоставление письменных ответов в предусмотренный настоящим уставом срок, в том числе по спорным вопросам, возникающим между садоводами;

- обеспечивать полную материальную сохранность и ответственность за имущество общего пользования, в том числе посредством обязательного заключения договоров о полной материальной ответственности с подотчетными лицами и в случае выявления недостатков и ущерба привлекать к ответственности в соответствии с законодательством.

3.3.7. Председатель обязан разбираться в основах административно-хозяйственной деятельности, основах экономического планирования, финансовой дисциплины, ориентироваться в юридических вопросах вещного, обязательственного, трудового права, основах менеджмента (управления) и прочих вопросах и в случае принятия решения общим собранием об аттестации (сдачи квалификационного экзамена) председатель правления должен сдать квалификационный экзамен специально избранной квалификационной комиссии.

3.3.8. Председатель несет ответственность перед Товариществом, его участниками, правообладателями участков не являющиеся его членами за не надлежащее исполнение (не исполнение) прав и обязанностей, установленных настоящим уставом и предусмотренных законодательством как руководитель исполнительного органа управления в том числе как материально ответственное лицо за убытки которые возникли в период и вследствие исполнения полномочий.

3.3.9. Председатель несет ответственность перед сторонними кредиторами, органами и иными лицами, не являющимися членами Товарищества за действия, не исполнения обязательств, ущерб влекущий обязанность его возмещения (деликт) допущенный Товариществом как юридическим лицом, в том числе предыдущим председателем или его правлением.

3.3.10. В отсутствие председателя (болезнь, отпуск, командировка) его обязанности исполняет заместитель председателя, избираемый из числа членов правления на его заседании с обязательным возложением полной материальной ответственности на период исполнения. Председатель выдает своему заместителю соответствующую доверенность с подробным описанием передаваемых полномочий.

3.3.11. Дополнительные права, обязанности и ответственность председателя, не предусмотренные настоящим уставом, устанавливаются условиями срочного трудового договора, подписанного председателем общего собрания от лица работодателя и председателем, в качестве работника, сразу после избрания общим собранием на срок предусмотренный настоящим уставом или решением собрания.

#### 4. Порядок приема в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов Товарищества.

4.1. Членами Товарищества могут быть физические лица, достигшие возраста восемнадцати лет и пользующиеся на любом законном праве садовыми земельными участками в границах Товарищества. В случае, если стандартный садовый земельный участок находится в общей совместной или долевой собственности, то в члены Товарищества имеют право вступить все собственники (сособственники) данного участка при предоставлении документов, подтверждающих право совместной или долевой собственности или письменное согласие другого сособственника (в случае совместной собственности супругов).

4.2. При вступлении сособственников одного стандартного садового участка в Товарищество, право решающего голоса при участии в общем собрании или выборе представителя предоставляется одному из сособственников по их собственному выбору. Право совещательного голоса при принятии решений сохраняется у всех сособственников.

4.3. Членами Товарищества могут стать физические лица обладающие правом пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо правом аренды. Вступление данных лиц в Товарищество возможно при условии предоставления им заявления о вступлении в члены и правоподтверждающих и (или) правоустанавливающих документов на садовый участок. В случае отсутствия указанных документов, допускается вступление в члены Товарищества, при принятии на себя обязательств, предоставить их в последующем после надлежащего оформления при условии надлежащего исполнения всех обязательств, члена Товарищества и законного правообладателя садового участка по погашению всей задолженности по взносам и платежам.

4.4. Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами Товарищества, при предоставлении документов, подтверждающих право собственности на садовый земельный участок в границах Товарищества. 4.5. Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах территории Товарищества, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов товарищества.

4.5. Правление Товарищества вносит в повестку дня ближайшего общего собрания вопрос об утверждении заявителя членом Товарищества. На заявителя, подавшего заявление и принятого правлением, но не утвержденного членом общим собранием, до его проведения, распространяются положения настоящего устава.

4.6. Лицу, подавшему заявление о вступлении в члены Товарищества правление обязано выдать временную членскую книжку или другой заменяющий ее документ. Форма временной членской книжки утверждается правлением.

4.7. В членскую книжку вносятся личные данные члена Товарищества, дата подачи заявления в члены Товарищества, данные о садовом участке, а также могут заноситься сведения о внесенных (не внесенных), членских, целевых взносах и другие необходимые данные, если собранием не принят иной порядок отражения информации в членской книжке. Временная членская книжка заверяется подписью председателя правления или его заместителем и печатью Товарищества.

4.8. Член Товарищества, желающий добровольно из него выйти, должен подать соответствующее заявление в правление. Членство в товариществе в связи с выходом из товарищества прекращается со дня подачи членом товарищества соответствующего заявления в правление товарищества. При этом принятие решения органами товарищества о прекращении членства в товариществе не требуется.

4.9. 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 трех месяцев с даты возникновения просроченного обязательства (крайний срок внесения взносов), а так же в связи с ненадлежащим использованием садового участка или в связи с систематическими нарушениями требований настоящего устава.

4.10. В случае исключения из членов Товарищества или добровольного выхода, без прекращения права собственности на садовый участок, вне зависимости от основания исключения, выплаты стоимости части (причитающейся доли в праве) имущества общего пользования не производиться.

4.11. На основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии» и руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ при переходе права собственности на садовый участок к новому собственнику переходит обязательство

предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт, замену изношенного имущества общего пользования (в садоводческих Товариществах это целевые взносы), в том числе, не исполненная предыдущим собственником, обязанность по погашению указанных целевых взносов, т.е. образованных при предыдущих правообладателях.

4.12. Размер взносов и платежей, установленных общим собранием, производится пропорционально фактической используемой площади садового (садовых) участков.

## **5. Права и обязанности Товарищества.**

### **5.1. Товарищество вправе:**

- осуществлять действия, необходимые для достижения целей и задач, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общих собраний;
- отвечать по своим обязательствам своим имуществом;
- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и не имущественные права, в том числе приобретать в собственность садовые земельные участки со всем имуществом на нем, находящиеся в территорию Товарищества;
- привлекать заемные средства;
- выступать истцом и ответчиком в судах;
- 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;
- вступать в ассоциации (союзы) садовых некоммерческих объединений;
- приобретать в собственность Товарищества садовые участки, отчуждать (предоставлять) садовые участки находящиеся на территории Товарищества и принадлежащие гражданам, как в счет погашения задолженности, так и иных способах, предусмотренных действующим законодательством. Указанные решения по приобретению и отчуждению принимаются на заседании правления с последующим утверждением на общем собрании членов Товарищества;
- уведомлять членов товарищества и прочих собственников садовых участков о юридически значимых сообщениях посредством СМС-уведомления. Отправленное СМС-уведомление по предоставленному садоводом, членом Товарищества номеру приравнивается к надлежащему уведомлению в соответствии с настоящим уставом, вне зависимости от ознакомления с ним по обстоятельствам (причинам) зависящим от адресата (ст. 165.1 ГК РФ).
- взыскивать задолженность по оплате членских и целевых взносов, обязательных платежей, принятых на общем собрании в установленном законом порядке, земельного налога в судебном порядке;
- производить полное ограничение режима потребления электроэнергии при соблюдении требований, предусмотренных в действующем законодательстве, регулирующие данные правоотношения и локальные нормативно-правовые акты Товарищества, в случае наличия оснований, предусмотренных в настоящем уставе и положений к нему;
- производить полное ограничение режима потребления оросительной воды для полива (отключение от сетей водоснабжения) при соблюдении порядка предварительного уведомления в случае наличия оснований, предусмотренных в настоящем Уставе;
- за существенное нарушение, которое может нанести ущерб имуществу или интересам Товарищества, или его членам, нарушить права других садоводов, злоупотребление правом на бесосновательное истребование документов с намерением причинить вред председателю, работникам бухгалтерии, правление Товарищества вправе объявить члену Товарищества общественное порицание и разъяснить возможные последствия такого нарушения. Правление может также проинформировать всех членов Товарищества о принятом решении, поместив выписку из протокола заседания правления на стенде и сайте Товарищества. В случае не однократного нарушения, неисполнения требований органов правления Товарищества включать в списки на исключение из членов Товарищества и ставить вопрос об утверждении этого решения перед общим собранием (собранием уполномоченных).
- осуществлять иные не противоречащие законодательству РФ и законодательству субъектов РФ правомочия.

## **5.2. Товарищество обязано:**

- обеспечивать исполнение принятых общим собранием (собранием уполномоченных) решений, действующих норм, правил и нормативов по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества как юридического лица;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства перед третьими лицами;
- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества и имущества Товарищества организовывать надлежащий бухгалтерский учет имущества принадлежащего Товариществу, как юридическому лицу, так и имущества принадлежащего членам Товарищества (правообладателям садовых участков);
- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком электроэнергии и представлять интересы владельцев садовых участков при расчетах за такие услуги в отношениях с соответствующими службами;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, соблюдения условий возмещения затрат Товариществу посредством внесения взносов и иных обязательных платежей, распределения между владельцами садовых участков издержек по содержанию и ремонту долей в общем имущества в Товариществе, пропорционально фактически используемой площади садового (садовых) участков.
- предоставлять для ознакомления документы, предусмотренные настоящим уставом. В случае письменного обращения члена Товарищества и (или) собственника садового участка не являющимся членом Товарищества об изготовлении копий или выписок из указанных документов, предоставлять их после возмещения затрат на их изготовление. Срок рассмотрения обращений и изготовления копий и (или) выписок определяется в положении о документообороте, но не может превышать 30 календарных дней.
- вести реестр членов Товарищества и реестр собственников садовых в объеме сведений, предоставленных членом Товарищества и собственником садового участка;
- доводить до сведения правообладателей садовых участков, членов Товарищества решения, принятые на общем собрании (собрании уполномоченных) в течение семи дней после даты принятия, посредством размещения на информационных стендах и сайте Товарищества. Индивидуального (персонального) уведомления правообладателей садовых участков, членов Товарищества о принятых решениях на общих собраниях не предусмотрено.

## **6. Порядок ведения реестра членов Товарищества и собственников (правообладателей) индивидуальных земельных участков.**

6.1. Правление товарищества обязано обеспечить ведение реестра (список, перечень) членов Товарищества и собственников (правообладателей) индивидуальных садовых земельных участков (далее – реестр).

6.2. За своевременное внесение действительных сведений в реестр о членах Товарищества и собственниках (правообладателях) индивидуальных земельных участках и последующее его ведение, хранение, предоставление сведений, правлением Товарищества назначается ответственное лицо, с которым оформляются соответствующие отношения, в письменном виде (договор, соглашение и пр.).

6.3. В случае отсутствия специально назначенного (уполномоченного) лица правлением Товарищества, ответственным лицом за ведение реестра является председатель, который обязан обеспечить своевременное внесение изменений в реестр и наличие действительных сведений о членах Товарищества и собственниках индивидуальных земельных участках.

6.4. В реестр вносятся изменения по мере утверждения решения общего собрания об исключении и вступлении в члены Товарищества и по мере поступления информации (документов) о переходе прав на земельный участки.

6.5. Для ведения реестра члены Товарищества и собственники индивидуальных земельных участков обязаны своевременно (в течение тридцати календарных дней после изменений) предоставить в правление Товарищества достоверные и актуальные (действующие) сведения в том числе:

-контактные телефонные номера в первую очередь сотовые (в целях оперативного уведомления о пожаре, затоплении, краже или ином чрезвычайном происшествии) а так же для отправки юридически значимого сообщения посредством СМС-уведомления;

-адрес места регистрации, почтовый адрес и (или) места фактического проживания;

-адрес электронной почты по которому членом Товарищества могут быть получены юридически значимые сообщения;

-кадастровый номер индивидуального садового земельного участка и номер регистрации правообладания.

6.6. В целях применения настоящего устава в качестве письменного согласия на предоставление, обработку, хранение указанных в настоящем разделе сведений считается подписанное заявление о вступление в Товарищество с согласием соблюдать требования настоящего устава.

6.7. Предоставление указанных сведений иным лицам осуществляется в случае согласования границ земельных участков предусмотренных ФЗ 221 и 218, взыскания просроченной задолженности или иных случаях требующих безотлагательного сообщения срочной информации (пожар, кража, повреждение имущества и прочее). В иных случаях предоставление указанных в настоящем разделе сведений осуществляется только при наличии письменного согласия.

6.8. В целях соблюдения законодательства с персональных данных предоставление в Товарищество данных личного паспорта и иных персональных сведений не требуется.

6.9. В случае неисполнения требования, установленного в настоящем разделе, член Товарищества, собственник (правообладатель) земельного участка несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества достоверных актуальных сведений, посредством их возмещения Товариществу (оплаты) в размере, установленном общим собранием.

## **7. Права, обязанности и ответственность членов Товарищества.**

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

7.1.1. В случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества, получать от органов товарищества информацию о деятельности товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью, подготовленной и предоставленной в налоговую службу и иной документацией товарищества предусмотренной настоящим уставом;

7.1.2. участвовать в управлении делами товарищества;

7.1.3. добровольно прекратить членство в товариществе;

7.1.4. обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом;

7.1.5. подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в письменном виде способом, подтверждающим факт обращения;

7.1.6. знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона № 217, копии следующих документов: устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц; бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества подготовленную и подаваемую в ИФНС, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); заключения ревизионной комиссии (отчеты об исполнении приходно-расходных смет) товарищества; документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества (при наличии); финансово-экономического обоснования размера взносов (при его наличии); внутренние регламенты и положения товарищества, принятые в установленном законом порядке. Предоставление иных документов, не предусмотренных в настоящей статьей, не допускается. В случае наличия вопросов или при не согласии по поводу полученных документов, исчисления приходно - расходной сметы, отчета об её исполнении, бухгалтерской (налоговой) отчетности, правообладатель садового участка имеет право обратиться с интересующими его вопросами по

лишнему корректности исчисления к ревизионной комиссии Товарищества и получить соответствующие пояснения. Плата, взимаемая товариществом за предоставление копий документов, указанных в части 2 настоящей статьи, не может превышать затраты на их изготовление. Во избежание возможных искажений всех фактических обстоятельств обращения члена Товарищества в правление или Ревизионную комиссию, все действия по обращению необходимо осуществлять посредством письменных документов (заявление, обращение) подтверждающих факт обращения. В качестве подтверждения факта обращения могут выступать регистрация в журнале входящей корреспонденции или путем проставлении отметки (рописи и расшифровки) лица получившего (или уполномоченного на это) его во втором экземпляре письменного обращения с обязательным отображением даты, равно как отправка почтового отправления с уведомлением о вручении.

## **7.2. Член Товарищества обязан.**

7.2.1. Своевременно возмещать затраты Товарищества по сохранению, содержанию, созданию и эксплуатации имущества общего пользования уплачивая взносы и иные обязательные платежи в установленном общим собранием размере. Добровольный отказ от использования садового земельного участка, равно как вынужденное неиспользование, не освобождает садовода – члена Товарищества от обязанности возмещать затраты Товарищества по содержанию инфраструктуры и созданию условий для ведения садоводства, поскольку не использование индивидуального садового участка не снижает затрат Товарищества по содержанию инфраструктуры. В случае отсутствия возможности вносить оплату лично члену Товарищества, предоставить надлежащие полномочия доверенному лицу (детям, родственнику, друзьям, знакомым).

7.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту так и смежным собственникам садового участка (соседям) в частности не допускается использование садового участка в целях содержания скота (КРС, свиней, коз, овец), гусей, уток, собак бойцовских пород и организация предпринимательской деятельности по ремонту автомобилей, мастерских по изготовлению металлоконструкций, лесопилок, магазинов или нестационарных киосков (сезонных торговых точек). Допускается содержание мелких домашних животных и птицы прямо не запрещенных в настоящем пункте (кролики, куры, голуби) для личного потребления (без коммерческого предназначения) с условием соблюдения минимальных расстояний от границы участка до построек и утилизацией испражнений и прочих отходов (навоз) вне территории садового участка и границ Товарищества.

7.2.3. Не нарушать права членов Товарищества, других садоводов, ведущих садоводство на территории Товарищества в том числе:

7.2.4. содержать в надлежащем техническом и санитарном порядке прилегающие к своему садовому участку обочину, проходы, проезды (не загромождать проезжую часть автотранспортом, насаждениями и прочим имуществом),

7.2.5. контролировать надлежащее состояние (обеспечивать пропускную способность для ливневых и талых вод) прилегающих к участку кюветов, водосборных и водоотливных канав, желобов, труб для водоотведения паводковых и ливневых вод. После проведения ремонта проезжей части дороги самостоятельно восстановить пропускную способность прилегающего водоотводящего канала, желоба, кювета, труб, т.е. удалить от насыпей, посторонних крупных камней, валунов, листов, падалицы и прочего, вне зависимости от причины и виновника попадания.

7.2.6. Не допускается воспрепятствовать потоку вод через искусственно организованные водоотводящие каналы и траншеи с учетом естественного рельефа местности.

7.2.7. Обеспечивать надлежащее состояние, проходящего по его участку или по границе участка поливного водовода путем, производить покраску грунтовками, соблюдать охранную зону (не допускать загромождения прилегающей территории к водоводу на расстоянии 50 см от трубы), производить обрезку дикоросов, сорняка и прочей растительности, тем самым обеспечивать возможность доступа для аварийного обслуживания водовода. Все затраты по указанным обязанностям в настоящем абзаце производятся за счет правообладателей смежных садовых участков, по границе которых проходит водовод, по договоренности между собой. В случае наличия ограды (забора) необходимо предусматривать возможность доступа через участок к водоводу для осмотра, обслуживания или устранения неисправностей (аварийных прорывов).

7.2.8. Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты.

7.2.9. В течение трех лет освоить земельный участок и использовать рационально по целевому назначению. При строительстве или реконструкции объектов на земельном участке строго соблюдать Правила Землепользования и Застройки (ПЗЗ) в том числе с соблюдением предельных размеров земельных участков и параметры разрешенного строительства:

- Этажность - не выше 2-х этажей.

- Коэффициент застройки - 0,2.

- Оселение территории - не менее 40 процентов от площади земельного участка.

7.2.10. Неиспользование (не освоение) садового участка не свидетельствует об отсутствии потребления поливной воды.

7.2.11. Не нарушать права смежных (соседних) садоводов путем соблюдения градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований (норм, правил и нормативов), в том числе при новом строительстве (перестройке) или реконструкции соблюдать минимальные санитарно-бытовые расстояния от границ с соседним участком.

7.2.12. В целях более оптимального размещения построек, допускается отклонения от минимальных расстояний, при обязательном письменном согласовании двух собственников этих участков, заверенного председателем. В указанном согласовании, в обязательном порядке должна быть указана высота строения и направление уклона кровли. Так же допускается группировать и блокировать (совмещать) садовые домики или сходные по назначению строения (постройки) на двух соседних участках при вышеуказанном условии письменного согласования двух собственников этих участков, заверенного председателем правления.

7.2.13. Член Товарищества обязан строго соблюдать противопожарные расстояния между строениями (разрывы) предусмотренные пунктом 6.5 Свода Правил СП 53.13330.2011 (СНиП 30.02.97) а так же все нормы и положения указанного СП.

7.2.14. Под «законной» границей садового участка следует понимать не фактическое местоположение забора, а границу, сведения о которой внесены в ГКН, с точностью установленной действующим законодательством и обязательном соответствии данных границ первоначальному проекту организации и застройки Товарищества с учетом ширины проезжей части, не менее 4 метров при ширине улицы не менее 6 метров.

7.2.15. Участвовать в общих собраниях лично или через свое доверенное лицо (представителя) с оформлением полномочий в соответствии с настоящим уставом. В случае отсутствия возможности личного участия на общем собрании, член Товарищества обязан ознакомиться в течение тридцати календарных дней с принятыми решениями непосредственно в правлении или через представителя, представляющего его интересы, присутствовавших на собрании и принимавших участие в обсуждении вопросов и голосовавших на собрании;

7.2.13. Знать и выполнять требования настоящего устава и всех приложений к нему (положений, внутренних регламентов), самостоятельно и своевременно знакомиться с изменениями к указанным документам, решения общего собрания членов Товарищества и решения правления Товарищества, следовать указаниям должностных лиц Товарищества (председателя и членов правления, членов ревизионной комиссии, делопроизводителя), высказанных в пределах полномочий и компетенции;

7.2.14. В случае возникновения у садовода необходимости обжаловать действия или бездействие правления или председателя, ревизионной комиссии в прокуратуре, органах полиции (участковому, ОБЭП), администрации города или оспорить их в судебном порядке, соблюдение претензионного порядка обязательно (по аналогии с ч. 5 ст. 4 АПК РФ, абз. 7 ст. 132 ГПК РФ, ч. 3 ст. 4 КАС РФ). Только после представления доказательств соблюдения претензионного порядка урегулирования вопроса, у садовода появляется право обжаловать или оспорить решения органов управления Товарищества. Отсутствие доказательств претензионного порядка урегулирования является основанием для возвращения обращения (жалобы, иска).

7.2.15. Соблюдать правила внутреннего распорядка Товарищества, не допускать совершения действий, в том числе со стороны членов своей семьи и гостей, нарушающих нормальные условия отдыха на садовых участках, принимать меры к пресечению подобных действий, совершаемых другими лицами;

7.2.16. В случае предоставления права пользования, аренды садового участка третьим лицам (друзья, родственники, знакомые) член Товарищества обязан в течение тридцати календарных дней предоставить, в правление Товарищества документ, подтверждающий факт передачи данного права, составленный и подписанный сторонами в соответствии с требованиями действующего законодательства – договор, соглашение, нотариальная доверенность;

7.2.17. Своевременно (в течение тридцати календарных дней после изменений) предоставить в правление достоверные и актуальные (действующие) сведения в том числе:

- контактные телефонные номера в первую очередь сотовые (в целях оперативного уведомления о пожаре, затоплении, краже или ином чрезвычайном происшествии) а так же для отправки юридически значимого сообщения посредством СМС-уведомления. В случае временной недоступности сотового телефона (выезд за пределы действия сети), предоставлять иной номер доступного сотового телефона, в случае блокирования телефона (в связи с отсутствием средств на счете) член Товарищества обязан обеспечить внесение средств и возобновление доступа или иное наличие сотовой связи. В случае предоставления собственником права временного или постоянного пользования садовым участком иным лицам (аренда и т.д.) так же предоставить соответствующие номера телефонов указанных лиц;

- адрес места регистрации, почтовый адрес и (или) места фактического проживания;

- адрес электронной почты по которому членом Товарищества могут быть получены юридически значимые сообщения и своевременно просматривать данную почту;

- кадастровый номер садового участка и номер регистрации права собственности на него.

7.2.18. Возместить затраты Товарищества на ксерокопирование (заправка картриджа, амортизация ксерокса), бумага, оплата труда работника Товарищества, вынужденно произведенные в связи с изготовлением копий документов по требованию садовода на бумажном носителе.

7.2.19. Возместить затраты Товарищества, вынужденно произведенные в связи с изготовлением копий документов - заправка картриджа, амортизация ксерокса, бумага, оплата труда работников Товарищества, а так же предоставление этих документов и дача по ним пояснений (в качестве компенсации за фактическую потерю времени - ст. 99 ГПК РФ), связанные с обращением в суд (в порядке ст. 98 ГПК РФ), равно как с истребованием документов прокуратурой, правоохранительными органами - возмещаются садоводом, по причине и вследствие которого они возникли.

7.2.20. В случае, если при приобретении права собственности или другого вещного права, основанного на законе, у предыдущего правообладателя (собственника, арендатора, землепользователя) имелась задолженность перед Товариществом по взносам, на основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии» и руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ правообладатель (собственник, арендатор, землепользователь) садового участка, обязан самостоятельно обеспечить погашение задолженности по взносам в полном объеме в соответствии с действующим законодательством;

7.2.21. В случае, если законные наследники членов Товарищества, принявшие наследство не желали вступать в Товарищество и (или) переоформлять право на садовый участок, садовое строение, они обязаны в месячный срок со дня принятия иного наследственного имущества заключить договор на содержание инфраструктуры в силу универсальности правоприменения;

7.2.22. В случае прекращения прав на принадлежавший члену Товарищества садовый участок (продажа, дарение и т.д.) в течении десяти дней в письменной форме уведомить правление Товарищества об этом и предоставить контактные сведения для реестра садоводов о новом собственнике садового участка.

7.2.23. Права и Обязанности члена Товарищества, иные правоотношения, возникающие между правообладателем садового участка и органами правления Товарищества, равно как правоотношения между органами правления, не урегулированные (не предусмотренные) настоящим уставом, более подробно урегулированы в специальных (локальных) нормативно-правовых актах, принятых в установленном настоящим уставом порядке, являющихся приложениями к настоящему уставу, в том числе:

- Положение об электроснабжении;

- Положение о внутреннем распорядке и пропускном режиме;

- Положение о ведении документооборота;

- Приложение о ревизионной комиссии;

- Приложение о представительстве.

### 7.3. Ответственность за нарушения Устава.

7.3.1. За нарушение настоящего Устава, решений общих собраний или правил внутреннего распорядка (далее в этом разделе – «нарушения») к членам Товарищества могут применяться меры воздействия на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Уставом или внутренним регламентом (положением).

7.3.2. За клевету, оскорбления в адрес председателя, членов правления, членов ревизионной комиссии, делопроизводителя член Товарищества привлекается к административной и (или) уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

7.3.3. За нарушения и иные не добросовестные действия, выражающиеся в несвоевременной оплате, в соответствии со сроками, предусмотренным решением общего собрания или отказе от уплаты потребленных ресурсов (электроэнергия), равно как внесению оплаты в качестве возмещений Товариществу за потери электроэнергии возникающие в объектах электросетевого хозяйства, принадлежащих Товариществу предусмотренные п. п. "б" п. 2 правил полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии утвержденные постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442, правление Товарищества вправе произвести самостоятельное ограничение, до погашения соответствующей задолженности и возмещения затрат (вынужденных расходов) Товариществу непосредственно связанных с ограничением потребления (затраты по ограничению и вновь подключению).

7.3.4. За неоднократные и грубые нарушения Устава или правил внутреннего распорядка, в случае если иные меры воздействия, предусмотренные настоящим уставом в том числе не использование (не надлежащее использование), не возымели действия, член Товарищества может быть исключен из него решением общего собрания.

7.3.5. Члены Товарищества, правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества несут ответственность по возмещению затрат Товарищества, вынужденно произведенных в связи с невыполнением или не своевременным выполнением требований настоящего устава, положений к нему, решений собраний и заседаний правления в том числе:

- за несвоевременное предоставление достоверных (актуальных) и необходимых для ведения реестра членов Товарищества сведений, предусмотренных п. 5 ст. 12 ФЗ-217 - возместить Товариществу соответствующие расходы, связанные с установлением фактического адреса регистрации, адреса проживания, почтового адреса, контактного номера телефона, в том числе в случае их изменения и (или) не своевременного самостоятельного предоставления садоводом (возмещение расходов по услугам представителя);
- за несвоевременное уведомление о прекращении прав на садовый участок (о смене правообладателя садового участка вследствие продажи, дарении, наследовании), предоставлении кадастрового номера садового участка – возместить затраты Товариществу за получение выписок из ЕГРН (в целях получения информации о правообладателе, сроке и номере регистрации права собственности);
- за несвоевременное внесение взносов и (или) обязательных платежей в полном объеме, принятых в установленном уставом и законом порядке – возместить затраты (расходы услуг представителя) связанные с привлечением юриста для предъявления претензии в досудебном порядке и (или) разъяснении должнику всех неблагоприятных последствий обращения в суд;
- за предпринятые Товариществом меры связанные с самозащитой своих прав и направленные на недопущение образования дополнительных убытков Товарищества (пресечение ущерба) в виде временного ограничения подачи электроэнергии или поливной воды – возместить затраты Товарищества, связанные с оплатой труда работникам производившим временное ограничение подачи электроэнергии и (или) поливной воды и затраты на материалы и механизмы, равно как аналогичные затраты по последующему возобновлению подачи, после устранения причин явившихся основанием для временного ограничения.
- за без учётное и (или) вне договорное потребление электроэнергии от сетей Товарищества – возместить ущерб в виде без учетного потребления (потребление электроэнергии помимо электросчетчика, равно как потребление электроэнергии с электросчетчиком, но имеющим внешние повреждения (нарушения целостности), с нарушенным интервалом поверки или не

соответствующем классом точности) в соответствии с расчетным методом по длительной токовой нагрузке, составленного комиссией Товарищества.

— за изготовление и предоставление копий документов, истребованных через правоохранительные органы, органы прокуратуры, суд — возместить затраты Товарищества на их ксерокопирование, бумага, затраты труда работника Товарищества по их изготовлению. Размер данных возмещений устанавливается решением общего собрания и не может превышать суммарных затрат на их изготовление.

7.3.6. В случае добровольной передачи прав собственником по пользованию своим садовым участком или сдачи в аренду третьим лицам, не являющимися сосособственниками в общей долевой собственности (родственники, друзья, знакомые), в установленном действующим законодательством порядке (договор аренды более одного года, зарегистрированный в Росреестре, нотариальная доверенность или соглашение), собственник садового участка несет ответственность за нарушения, предусмотренные Уставом, допущенные данными третьими лицами при условии, если они сами не вступят в Товарищество и не обязуются выполнять требования настоящего Устава. Вступление данных лиц в Товарищество возможно при условии предоставления собственником садового участка заявления о выходе (исключении) из Товарищества в связи с вступлением в него землепользователя (арендатора) бессрочно или на время аренды.

7.3.8. В качестве неустойки (пени) предусмотренной ст. 330 ГК РФ, как меры по возмещению инфляционных процессов вследствие несвоевременного исполнения обязательств по внесению взносов и платежей, просроченная задолженность за предыдущие годы вносится (взыскивается) в размере текущего года на дату внесения или взыскания, в сумме, утвержденной общим собранием Товарищества, если на указанных собраниях не приняты иные решения. Размер (расчет) неустойки определяется как разница между суммой взносов по текущему году на дату внесения взносов (дату взыскания задолженности) и суммой взносов просроченного года.

7.3.9. Срок внесения взносов и обязательных платежей до 01 августа каждого года, если решением общего собрания не принято иное.

## **8. Порядок внесения взносов и ответственность за нарушение обязательств по внесению взносов.**

В Товариществе имеется два вида расходов подлежащих возмещению садоводами (членами Товарищества и собственниками садовых участков, не являющиеся Членами Товарищества) посредством внесения взносов и платежей.

8.1. Первый вид: условно-постоянные расходы, по содержанию, сохранению, созданию инфраструктуры (долей всех собственников садовых участков) имеют условно-постоянный характер и обязаны вноситься садоводами вне зависимости от использования принадлежащих им садовых участков, так как Товарищество за счет данных расходов на содержание инфраструктуры обеспечило (создало) условия для использования садового участка по прямому назначению - ведению садоводства, в силу чего садовод как собственник инфраструктуры (доли в ней) обязан нести бремя содержания принадлежащего ему имущества соразмерно доли, на основании ст. ст. 210, 249 ГК РФ посредством возмещения указанных расходов Товариществу в силу добровольно принятых на себя обязательств большинством собственников недвижимого имущества на общем собрании.

8.1.1. Первый вид расходов, является основным в общей структуре расходов Товарищества возмещается членами Товарищества посредством внесения членских и целевые взносов, для садоводов-правообладателей участков, не являющихся членами Товарищества посредством внесения платежей за содержание инфраструктуры в том же размере.

8.1.2. Размер и сроки уплаты каждого вида взносов и платежей утверждаются общим собранием садоводов.

8.1.3. Садоводы, не использующие свои участки, не присутствующие на общем собрании или голосовавшие против принимаемых решений, садоводы которых индивидуально не уведомили о принятых на них решениях обязаны выполнять решения общих собраний и возмещать Товариществу расходы по созданию условий для ведения садоводства, своевременным внесением установленных взносов и платежей.

8.2. Членские взносы - для членов Товарищества (платеж за содержание инфраструктуры для не членов) - денежные средства, вносимые садоводами перечислением на расчетный счет

Товарищества или путем внесения наличных денежных средств в кассу кредитно-финансового учреждения с зачислением на расчетный счет Товарищества и предназначены на текущие расходы в том числе: содержание, благоустройство и текущий ремонт имущества общего пользования, пожарную безопасность, расчетом с поставщиками и подрядчиками, оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, уплатой налогов и другие расходы текущего характера Товарищества.

8.2.1. Решение о распоряжении и назначении денежных средств, внесенными садоводами в качестве членских взносов (платежей за содержание инфраструктуры) принимается правлением Товарищества в зависимости от фактического (в отличие от запланированного) поступления членских взносов с возможностью корректировки в пределах статей калькуляции.

8.2.2. В случае необходимости изменения (перераспределения) расходов статей калькуляции установленных приходно-расходной сметой из одного вида в другой в том числе изменение фонда оплаты труда, предусмотренного штатным расписанием, уплаты налогов и сборов и прочими документами, определяющими финансовую дисциплину в Товариществе такое решение принимается правлением Товарищества по мере согласования с ревизионной комиссией.

8.2.3. Статьи калькуляции членских взносов могут содержать:

- затраты на содержание, сохранение и ремонт имущества общего пользования текущего характера в том числе уплаты аренды за арендуемое имущество общего пользования;
- затраты по расчетам с поставщиками и подрядчиками по услугам и поставкам общехозяйственного и текущего характера на основании заключенных договоров;
- затраты на переоформление документов в связи с вступлением в члены Товарищества;
- затраты на благоустройство территории производимое в счет компенсации отработки (общественно полезной работы);
- затраты по оплате труда (зарботная плата) с штатными и сезонными работниками с которыми заключены трудовые договора с налогами и отчислениями;
- затраты по уплате налогов, сборов, отчислений в бюджет и внебюджетные фонды;
- иные затраты и расходы Товарищества текущего характера в том числе на аудиторские проверки, затраты на проведение праздников, общих собраний и иных мероприятий, канцелярские принадлежности, членство в ассоциации и прочие затраты.

8.2.4. Платежи, вносимые за сохранность имущества общего пользования (охрана) в структуре членских взносов - предполагают организацию сохранности имущества общего пользования (инфраструктуры), в том числе: видеонаблюдение, охранный, противопожарный сигнализация помещения правления Товарищества, насосные станции, общие водоводы, система розлива по кварталам и непосредственно по садовым участкам, трансформаторы, ЛЭП, улично-дорожная сеть, дорожное полотно и дорожное покрытие, обочины, водоотливные траншеи, внешнее ограждение сада, въездные ворота, трактора, машины, механизмы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное. Указанные платежи могут расходоваться на заработную плату службы вахтеров-обходчиков, услуги сторонних организаций по обслуживанию сигнализации, видеонаблюдения, материалы и оборудование, приобретаемое для сохранности и иные мероприятия, непосредственно связанные с сохранностью общего имущества.

8.2.5. При этом данные платежи за сохранность общего имущества не предназначены на организацию охраны индивидуальных садовых участков и имущества на них. Охрана индивидуального имущества садовода (садового домика, строений, урожая и др.) определяется условиями отдельного (индивидуального) договора и заключается по инициативе собственника (правообладателя) садового участка с организацией, имеющей право оказывать соответствующие охранные услуги и, следовательно, возмещать ущерб его собственнику в случае кражи или повреждения. Товарищество, как юридическое лицо не вправе оказывать охранных услуг в отношении индивидуального имущества садоводов в силу чего, садоводы не являются потребителями этих услуг, а Товарищество не возмещает ущерб в случае его кражи или повреждения.

8.2.6. В целях возмещения ущерба от кражи или повреждения индивидуального имущества при проникновении, садоводам следует заключать индивидуальные договоры страхования имущества (возмещения ущерба в случае кражи или его повреждения, пожара) с организациями, имеющими право оказывать охранные или страховые услуги или самостоятельно устанавливать систему видеонаблюдения, сигнализации в целях изобличения преступников.

8.2.7. Платежи за членство в ассоциации «Союз Садоводов» в структуре членских взносов - данный платеж предназначен за информационно методическую поддержку Товарищества и его членов, представление интересов садоводов при получении государственных или муниципальных субсидий, дотаций, консультаций, законодательной инициативы по совершенствованию законодательства и прочее.

8.3. **Целевые взносы** – денежные средства, вносимые членами Товарищества перечислением на расчетный счет Товарищества или путем внесения наличных денежных средств в кассу кредитно-финансового учреждения с зачислением на расчетный счет Товарищества и предназначены на расходы капитального характера, а в том числе кадастровые работы по землям общего пользования, капитальный ремонт, реконструкцию, замену полностью изношенного имущества в том числе приобретение и (или) создание дополнительных объектов общего пользования. К созданию объектов в данном случае относится также их восстановление, модернизация, части объектов общего пользования, улучшающее первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т. п.) и соответственно увеличивающее их балансовую (за балансовую) стоимость.

8.3.1. Назначение и размер целевых взносов устанавливается общим собранием и в отличие от членских взносов и расходуются исключительно на цели, предусмотренные в решении общего собрания.

8.3.2. За не своевременную уплату взносов и платежей, с просрочившего садовода, может взиматься неустойка или иной платеж в размере, установленный общим собранием. Общее собрание вправе изменить сроки внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества или иных категорий граждан и (или) освободить их от уплаты пеней, в случае предоставления надлежащих документов и соответствующего индивидуального обращения и принятия решения по данному вопросу общим собранием. В случае длительного отсутствия члена Товарищества (командировка, выезд за рубеж и т.д.) обязателен взнос заранее за весь период своего отсутствия.

8.3.3. Порядок внесения (сроки) взносов и платежей в Товариществе и их размер определяется решениями общих собраний и отображается в приходно-расходных сметах каждого года.

8.4. Второй вид расходов Товарищества является -условно-переменным расходом, подлежащим возмещению индивидуально каждым садоводом: за потребляемые (покупаемые) Товариществом ресурсы – электроэнергию для индивидуального потребления, поскольку объем приобретаемой Товариществом электроэнергии не имеет постоянного характера и зависит от сезонности и потребления индивидуально садоводами она возмещается садоводами дополнительно к основному условно-постоянному виду расходов посредством внесения платежей за потребленный ресурс на основании приборов учета (электросчетчиков) или посредством расчетного метода (если решением собрания не принято иное); за истребование (просьбу) в изготовлении, предоставлении за плату заверенных копий документов, предусмотренных ч. 3.4. ст.11 ФЗ-217; а так же иных копий документов, не предусмотренных приходно-расходной сметой и размером членского взноса;

- за нарушение (невыполнение или несвоевременное выполнение) садоводами требований Устава, положений к нему, решений собраний и (или) заседаний Правления, поскольку данные расходы не предусмотрены приходно-расходной сметой и соответственно не предусмотрены в структуре членских и целевых взносов.

8.4.1. Данный вид платежей, вносимых садоводами зависит от реализации права или не исполнение требований установленных в Товариществе.

8.4.2. В условно – переменные расходы за потребляемые ресурсы не входят затраты на:

- организацию поливной воды, поскольку денежные средства вносимые садоводами за водоснабжение поливной водой предназначены не для покупки самой воды, а для оплаты за содержание и ремонт сетей водоснабжения, самих насосных станций, покупку и монтаж трубопроводов и запорной арматуры, заработную плату машинистов насосных станций и ремонтной бригады, слесарей сантехников и прочие затраты напрямую связанные с организацией водоснабжения а не её покупки. Именно по этой причине расходы Товарищества на водоснабжение, возмещаются садоводами в составе условно-постоянных затрат посредством внесения членских или целевых взносов и поэтому они подлежат обязательной оплате вне зависимости от использования или не использования садового участка.

8.4.3. Денежные средства, вносимые садоводами за потребленную электроэнергию вносятся в рамках дополнительной уставной деятельности, но не являются доходом Товарищества, содержащим прибыль. И предназначены для возмещения затрат Товарищества за приобретенную

энергию у ресурсо- снабжающей организации и вносятся по фактически сложившимся тарифам (установленный тариф плюс потери в сетях с учетом трансформации.)

9.4.4. Размер установленной платы за изготовление и предоставление копий документов, равно как и нарушения установленных требований в Товариществе, не является доходом, содержащим прибыль и направлен на возмещение (компенсацию) фактических расходов Товарищества, вынужденно произведенных вследствие реализации права садовода на истребование копий документов или возмещение расходов Товарищества, вынужденно произведенных вследствие неправомерных действий садоводов (дополнительная оплата труда, услуг и (или) возмещение расходов материалов или аренда механизмов).

## **9. Состав, порядок образования и полномочия ревизионной комиссии.**

9.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью его председателя, правления и членов правления, осуществляет ревизионная комиссия, выступающая в качестве представительного органа от всех садоводов, избираемая из числа членов Товарищества, общим собранием в составе не менее трех человек на срок не превышающим 5 лет в соответствии с решением общего собрания. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (и их супруги).

9.2. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии, утверждаемым общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены срочно по требованию не менее одной четверти общего числа членов Товарищества.

9.3. Члены ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим Уставом при обязательном заключении срочного договора с Товариществом, подписываемого сторонами после избрания на общем собрании, председателем собрания от лица Товарищества и членом ревизионной комиссии в качестве ответственного исполнителя.

9.4. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- проверять выполнение правлением Товарищества и председателем решений общих собраний членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товарищества, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Товарищества, состояние его имущества;
- осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже, чем один раз в год, а так же внеочередные ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания членов Товарищества, требованию одной пятой от общего числа членов Товарищества, одной трети от общего числа членов его правления. В случае наличия у садовода, достаточных законных оснований полагать, что правление СНТ и (или) председатель злоупотребляют денежными средствами садоводов или не эффективно их расходуют, садовод письменно обратился в ревизионную комиссию, она обязана рассмотреть доводы изложенные в обращении садовода и при усмотрении их достаточности и обоснованности вправе истребовать любой финансовый документ в Товариществе с последующим предоставлением ответа по результатам проверки о наличии или отсутствии факта нарушений.
- отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;
- докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества;
- осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем заявлений членов Товарищества.

9.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов, либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя, ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

Правление Товарищества и его председатель обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять любые финансовые документы товарищества, в том числе при необходимости их копии, заверенные в надлежащем порядке.

## **10. Порядок приобретения и создания имущества общего пользования.**

При необходимости в приобретении или создании объектов имущества общего пользования, Правление Товарищества включает в повестку общего собрания вопрос при проведении, которого путем голосования принимается соответствующее решение на основании которого оно исполняется.

## **11. Порядок реорганизации, изменения устава, и ликвидация Товарищества.**

### **11.1. Реорганизация товарищества**

11.1.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества на основании Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «О ведении садоводства и огородничества для собственных нужд...» и других федеральных законов.

11.1.2. При реорганизации Товарищества вносятся соответствующие изменения в его Устав или принимается новый Устав. Члены реорганизованного Товарищества становятся членами вновь создаваемого некоммерческого Товарищества.

11.1.3. 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.

11.1.4. 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.

11.1.5. Если разделительный баланс Товарищества не дает возможности определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого Товарищества перед его кредиторами.

11.1.6. Товарищество считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого Товарищества, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

11.1.7. При государственной регистрации Товарищества в форме присоединения к нему другого Товарищества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного Товарищества.

11.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества находится в исключительной компетенции членов общего собрания. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав принимается правомочным собранием квалифицированным большинством в две трети голосов присутствующих. Голосование по этому вопросу может быть проведено заочно (опросным путем).

11.2.1. Проект изменений и (или) дополнений к Уставу вносится на обсуждение общего собрания Правлением или не менее чем одной пятой от общего числа членов Товарищества.

11.2.2. Государственную регистрацию принятых общим собранием изменений и дополнений в Устав осуществляет председатель правления или назначенный правлением представитель, либо привлеченная по договору организация.

### **11.3. Ликвидация товарищества**

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

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

11.33. В случае несоблюдения требования к количеству членов товарищества, Товарищество может быть ликвидировано по решению суда по иску органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления по месту его нахождения, правообладателя земельного участка, расположенного в границах территории Товарищества.

## **12. Порядок предоставления членам товарищества информации о деятельности товарищества и ознакомления с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества, делопроизводство.**

12.1. Ответственным лицом за обеспечение и ведение делопроизводства в товариществе является председатель, который назначает, избирает или принимает на работу делопроизводителя в обязанности которого входит подготавливать (печатать) необходимые документы для надлежащего заверения печатью и подписью председателя. Состав, объем и перечень подготавливаемых документов определяется Положением о ведении документооборота и договором, заключаемым между Товариществом и лицом ответственным за подготовку документов. Выписки из документов товарищества и копии документов товарищества так же должны быть заверены печатью товарищества и подписью председателя товарищества.

12.2. Протоколы общих собраний членов товарищества подписывает председательствующий на общем собрании членов товарищества. Протоколы общих собраний, заверяются печатью товарищества, страницы должны быть пронумерованы, сшиты или скреплены степлером или иным способом, исключающим возможность удаления листов.

12.3. Протоколы заседаний правления товарищества подписывает председатель.

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

12.5. Протоколы общих собраний, заседаний правлений, ревизионных комиссий, а также иные документы Товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

12.6. Обращения садоводов рассматриваться на заседании правления по результатам, которого председатель правления подписывает ответы на обращения.

12.7. Срок для рассмотрения и предоставления ответов не может превышать 30 календарных дней с даты регистрации обращения по аналогии со сроком предусмотренным Федеральным законом № 59 от 02 мая 2006 года «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации». Требования к оформлению обращений при их подаче, аналогичны требованиям, предусмотренным в ст.11 указанного закона, в том числе обязательного указания контактного номера телефона и (или) почтового адреса на который необходимо отправить ответ на обращение, поскольку имеющиеся в сведениях Товарищества номера телефонов и почтовые адреса могут быть не действительными или не совпадающими, в связи с их изменением. Дополнительно в обращении должно указываться номера садовых участков от которых или в интересах которых направлено обращение.

12.8. В целях предупреждения споров, конфликтов, а также во избежание возможных искажений фактических обстоятельств, обращения садовода в правление, к председателю или Ревизионную комиссию, все действия по обращению (вне зависимости от характера обращения), необходимо осуществлять посредством письменных обращений (заявление, требование, записка) с регистрацией в журнале входящей корреспонденции и путем проставления отметки, лица получившего (или уполномоченного на это) во втором экземпляре письменного обращения (подготовленного заявителем) с обязательным отображением даты получения и росписи с расшифровкой и должности. В случае отказа от проставления даты получения и расшифровки на втором экземпляре, указанное обращение возможно отправить посредством почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении по юридическому адресу Товарищества.

12.9. Бухгалтерский учет в Товариществе, подготовка отчетности, учет работников, текущее делопроизводство, ведение кассовых и банковских документов организуется правлением Товарищества и возлагается на бухгалтера, принимаемого на работу в Товарищество по трудовому

договору или договору гражданско-правового характера с указанием в нем соответствующих прав и обязанностей.

12.10. Все учредительные документы, свидетельства о постановке на налоговый и государственный учет, заявления о вступлении в членство, списки членов Товарищества все редакции устава Товарищества, страховых полисов, других документов, предусмотренных законодательством и Уставом хранятся под строгим руководством председателя или его заместителя (при условии специально уполномоченного на это решением председателя или временно исполняющего обязанности). Делопроизводитель ведет список (картотеку) членов Товарищества, а также граждан, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке, с указанием номеров участков, личных сведений об их владельцах, домашних адресов, действующих контактных телефонов, данных о документах на право пользования землей, а также, по желанию садоводов, состава их семей, номеров личных транспортных средств и, возможно, других сведений при условии соблюдения требований закона о защите персональных данных.

12.11. Членам Товарищества и правообладателям участков, не являющихся его членами по их письменному требованию предоставляться для ознакомления:

- Устав Товарищества с внесенными изменениями с отметкой ЕГРЮЛ о регистрации изменений, свидетельство о регистрации Товарищества в ЕГРЮЛ, свидетельство о постановке на налоговый учет;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества в объеме сведений, предоставляемых в ИФНС (с доказательством, подтверждающим факт предоставления в ИФНС), документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе (при наличии на балансе); приходно-расходная смета Товарищества на текущий год с финансово-экономическим обоснованием, отчет об исполнении этой сметы (акт или отчет ревизионной комиссии);

- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правлений, ревизионных комиссии (ревизора);

- приложения к уставу Товарищества, внутренние положения, правила внутреннего распорядка Товарищества.

12.12. Документы, указанные в настоящем разделе (копии) предоставляются, только для ознакомления в здании (помещении) правления Товарищества. Предоставление иных документов, не предусмотренных настоящей статьёй не допускается, указанный перечень является исчерпывающим.

12.13. В случае необходимости получить копии, интересующих садовода, вышеуказанных документов, садовод может сделать копию при помощи собственных средств копирования или сфотографировать интересующий его документ при помощи собственного фотоаппарата, либо смартфона и (или) согласовать вопрос о копировании необходимого документа с правлением Товарищества за установленную в плату. Плата, взимаемая объединением за предоставление копий, не может превышать затрат на их изготовление.

12.14. При этом, каждый заинтересованный член Товарищества или собственник садового участка, не являющийся членом Товарищества, в случае заинтересованности в ознакомлении с документами, не предусмотренными в настоящей статье имеет право обратиться в Ревизионную комиссию и получить соответствующие пояснения относительно интересующих его вопросов.

12.15. В случае наличия вопросов по поводу исчисления приходно-расходной сметы, финансово-экономического обоснования размера взносов, отчета об её исполнении, бухгалтерской (налоговой) отчетности член Товарищества имеет право обратиться с интересующими его вопросами по поводу корректности исчисления к председателю и получить пояснения. В случае, если после предоставленных пояснений от правления товарищества у садовода остаются вопросы или неясности, член Товарищества или правообладатель садового участка, не являющийся его членом, до подачи жалобы в прокуратуру, органы полиции или суд обязан обратиться в действующую Ревизионную комиссию и получить от них соответствующие пояснения, в том числе в письменном виде. Только после обращения в Ревизионную комиссию у садовода появляется право обжаловать решения общего собрания, решения правления, решения ревизионных комиссий, оформленные ответами на обращения в прокуратуру, органы полиции или в суд.

12.16. Руководствуясь аналогией права, в соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ №3 от 9 февраля 2012 года, в качестве дополнительных средств связи для уведомления членов Товарищества о юридически значимых сообщениях, как альтернатива почтовому

отправлениям, в Товариществе применяется СМС- уведомление. В качестве согласия на получение СМС-уведомлений, выступает заявление при вступлении в Товарищество и согласие исполнять требование настоящего устава.

12.17. В соответствии с ст. 165.1 ГК РФ член Товарищества считается надлежаще уведомленным о юридически значимом сообщении, в случае, если ему отправлено СМС-уведомление по известному в Товариществе номеру сотового телефона, но при этом, по обстоятельствам, зависящим от адресата, он с ним не ознакомился или не получил по причинам, зависящим от него (смены номера сотового телефона, абонент недоступен, вне зоны действия сети или заблокирован в связи с недостатком средств). В случае смены номера сотового телефона или иной причины недоступности адресата, член Товарищества обязан в течении тридцати дней предоставить сведения о новом действующем номере сотового телефона, в правление или делопроизводителю Товарищества.

12.18. По причинам, зависящим от члена Товарищества, поскольку не был предоставлен действующий номер сотового телефона и (или) не приняты меры по разблокированию, адресат - член Товарищества, признается надлежаще уведомленным о юридически значимом сообщении посредством СМС-уведомления, вследствие неисполнения (нарушения) принятых на себя обязательств и требований настоящего устава.

### **13. Порядок взаимодействия, возмещения затрат Товарищества по содержанию и условия использования инфраструктуры правообладателями земельных участков, расположенных в границах Товарищества, не являющихся его членами.**

13.1. При переходе права собственности на садовый участок садовод прекративший право обязан в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав уведомить в письменной форме об этом правление товарищества, а садовод в пользу которого оно возникло обязан так же по форме, установленной в Товариществе уведомить его с предоставлением копий документов или номера регистрации права собственности, подтверждающих его возникновение.

13.2. В уведомлении Товарищества о переходе права собственности на садовый участок в обязательном порядке указывается Фамилия Имя Отчество нового собственника садового участка (полностью без сокращений), точная дата рождения, садовый и кадастровый номер участка, номер действующего сотового телефона и адрес электронной почты (при наличии), по которым возможна связь с собственником участка, номер регистрации перехода права собственности. Так же в обязательном порядке указывается намерение собственника относительно вступления в Товарищество или отказ от вступления с намерением заключить договор по содержанию и использованию инфраструктуры Товарищества без участия в нем.

13.3. В целях принятия решения о вступлении в Товарищество собственник участка вправе обратиться к правлению Товарищества с просьбой ознакомить его с действующей редакцией устава Товарищества и приложений к нему.

13.4. Ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах Товарищества, без участия в нем может осуществляться собственниками или правообладателями садовых не являющимися членами Товарищества.

13.5. Собственники (правообладатели) участков в Товариществе, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в его границах, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества, поскольку в силу прямого указания в пункте 3 ст. 123.13 Гражданского кодекса РФ при приобретении права собственности на индивидуальный садовый участок, равно как в случае получения наследства или дарения, вне зависимости от волеизъявления сторон к приобретателю переходит право собственности на долю в имуществе общего пользования.

13.6. На основании пункта 2 настоящей статьи, правообладатели участков, не являющиеся членами Товарищества в соответствии с ст. 210, 249 ГК РФ, обязаны вносить платежи установленные решением общего собрания 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 и размере, установленном действующим законодательством, уставом и решениями общих собраний для уплаты взносов членами товарищества.

13.7. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов

члена товарищества, рассчитанных в соответствии с законодательством, уставом товарищества или решениями общих собраний.

13.8. Правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества или их представители, полномочия которых оформлены в соответствии с настоящим уставом, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 ФЗ-217, указанные лица, вправе принимать участие в голосовании при принятии по перечисленным вопросам решений общим собранием членов товарищества. По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества или их представители, в голосовании при принятии решений общим собранием членов товарищества участия не принимают.

13.9. Правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в надлежащем порядке, копии документов, предусмотренных для членов Товарищества.

13.10. Правообладатели садовых участков, не являющиеся членами Товарищества, обладают правом обжаловать решения органов Товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом.

13.11. При условии не внесенных ранее целевых взносов на капитальный ремонт, создание, приобретение новых объектов имущества общего пользования или внесенных не в полном объеме, эта сумма добавляется к стоимости (размеру) ежегодной платы для садоводов.

13.12. На основании ст. 6 ГК РФ «Применение гражданского права по аналогии» и руководствуясь сходными правоотношениями в жилищном законодательстве в частности п.3 ст. 158 ЖК РФ при переходе права собственности на садовый участок в Товариществе к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт, замену изношенного имущества общего пользования, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате указанных взносов.

13.13. В соответствии с вышеуказанных норм и положений устава Товарищество вправе предъявлять требование о погашении задолженности к титульным собственникам, т.е. собственникам в настоящее время и в случае их отказа в погашении задолженности обратиться в суд с соответствующим иском. При этом, безусловно в качестве ответчика будет заявлен предыдущий собственник - продавец (или иной правообладатель), а в качестве соответчика титульный собственник - покупатель (т.е. собственник на дату подачи иска в суд). В случае явки в судебное заседание обоих участников сделки, т.е. продавца и покупателя, Товарищество просит на усмотрение суда решить вопрос кому суд вменить в обязанность внести не погашенную продавцом задолженность (продавцу или покупателю) с учетом выясненных в рамках процесса обстоятельств, договоренностей между ними о порядке погашении задолженности, числящейся за продавцом на момент купли -продажи. В случае не явки продавца (предыдущего собственника) в судебное заседание Товарищество будет настаивать перед судом о взыскании задолженности образованной при продавце (предыдущего собственника) с покупателя т.е. с собственника в настоящее время. В последующем покупатель - собственник в настоящее время вправе взыскать выплаченную им за продавца задолженность с него в регрессном порядке и (или) расторгнуть с ним договор купли -продажи садового участка в судебном порядке с возвратом всех выплаченных средств.

13.14. В случае принятия в наследство садового участка, Товарищество настаивает перед судом взыскать задолженность, образованную при умершем наследодателе с наследника с отнесением на него всех затрат, связанных с судопроизводством, которые в большинстве случаев существенно увеличивают размер взыскиваемой суммы, по отношению к досудебной сумме, подлежащей погашению.

13.15. Правообладатель садового участка, не являющийся членом Товарищества, имеет право присутствовать на всех собраниях членов Товарищества (общих собраниях, собраниях уполномоченных, собраниях правления, квартальных собраниях) с правом решающего голоса относительно принятия приходно-расходной сметы, установления размера взносов и платежей, выбора членов Ревизионной комиссии, утверждения отчетов об исполнении приходно-расходной сметы, по остальным вопросам повестки собрания у пользователя право совещательного голоса. Правообладатель садового участка вправе принять участие на общих собраниях Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем правления Товарищества. Допускается оформление

коллективной доверенности с множественностью лиц на стороне правообладателей садовых участков.

13.16. В случае наличия вопросов, по поводу решений общего собрания садоводов или несогласия (возражения) по их поводу полностью или в части, правообладатель садового участка, не являющийся членом Товарищества, обязан письменно обратиться в правление или ревизионную комиссию и только в случае не согласия с предоставленным ответом, вправе обжаловать их в судебном порядке, прокуратуре или правоохранительных органах (претензионный порядок урегулирования спора обязателен).

13.17. Собственники (правообладатели) садовых участков, не являющиеся членами Товарищества, имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в надлежащем порядке, копии документов, предусмотренных для членов Товарищества.

#### **14. Заключительные положения.**

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающими из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами (Учредителями) Товарищества и третьими лицами, могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищества, члены и правообладатели садовых участков, должны руководствоваться положениями внутренних регламентов и локальных нормативно-правовых актов (положений), утвержденных и принятых в соответствии с настоящим уставе порядке в том числе:

- положение об электроснабжении;
- положение о внутреннем распорядке и пропускном режиме;
- положение о ведении документооборота;
- положение о ревизионной комиссии
- положение о представительстве.
- положениями Гражданского кодекса РФ и иными нормативными актами РФ, применимыми к деятельности Товарищества, в частности, положениями норм Федерального закона РФ от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».