

УТВЕРЖДЕН решением
Общего собрания членов СНТ
«Поселок Дивный»
Протокол собрания № _____ от
« _____ » _____ 2026г.

УСТАВ
садоводческого некоммерческого товарищества
«Поселок Дивный»

Московская область,
город Сергиев Посад
2026 год

Статья 1. Общие положения

1.1. Настоящий Устав является учредительным документом садоводческого некоммерческого товарищества «Поселок Дивный» (далее - Товарищество), созданного в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 217-ФЗ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Настоящий Устав принят в связи с приведением учредительных документов Товарищества в соответствие с положениями Закона № 217-ФЗ. Прежнее наименование Товарищества - дачное некоммерческое партнёрство «Поселок Дивный» - упраздняется в связи с преобразованием в садоводческое некоммерческое товарищество.

1.3. Для целей настоящего Устава используются следующие основные понятия:

1.3.1. Земельный участок в границах Товарищества - земельный участок, предназначенный для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, с правом размещения жилых домов, садовых домов, хозяйственных построек и гаражей (в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

Категория земель и вид разрешённого использования определяются сведениями, внесёнными в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Настоящий Устав не ограничивает право собственника на изменение категории земель и вида разрешённого использования в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1.3.2. Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании, учтенное в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в качестве садового дома (в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

1.3.3. Жилой дом - индивидуально определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, учтённое в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в качестве жилого дома (в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ и Постановлением Правительства РФ № 47).

1.3.4. Хозяйственные постройки - сооружения и (или) строения, возводимые на садовых земельных участках, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в том числе сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы.

1.3.5. Правообладатель земельного участка - гражданин, владеющий на праве собственности или ином законном праве (аренда, пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование) земельным участком в границах Товарищества, являющийся членом Товарищества или ведущий садоводство без участия в Товариществе (далее также именуемый «садовод»).

Примечание о терминологии:

В настоящем Уставе термин «садовод» применяется исключительно в значении, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ, и не предполагает обязательного ведения сельскохозяйственных работ. Для целей настоящего Устава используются нейтральные термины: «правообладатель земельного участка», «индивидуальные правообладатели», «член Товарищества».

1.3.5.1. Индивидуальные правообладатели - правообладатели земельных участков в границах Товарищества, не являющиеся его членами и ведущие садоводство без участия в Товариществе в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

Термин «индивидуальные правообладатели» используется в настоящем Уставе только для обозначения правообладателей, не являющихся членами Товарищества, и не распространяется на членов Товарищества. Термин обозначает правообладателя земельного участка независимо от фактического использования участка, категории земель и назначения расположенных на нём объектов капитального строительства. Термин не предполагает обязательного ведения сельскохозяйственных работ.

1.3.6. Земельный участок общего пользования (назначения) - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утверждённой документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства.

1.3.7. Имущество общего пользования Товарищества (далее - инфраструктура) - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан,

ведущих садоводство на указанной территории (дороги, общие ворота и заборы, шлагбаум при условии обеспечения беспрепятственного проезда спецтехники (пожарной, скорой помощи) и доступа к участкам всех правообладателей, водопровод, детские и спортивные площадки, площадки и контейнеры для сбора мусора, противопожарные средства и т.п.).

1.3.8. Территория ведения гражданами садоводства - территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства для собственных нужд (в соответствии со ст. 3 Федерального закона № 217-ФЗ).

Термин «территория ведения гражданами садоводства» используется в настоящем Уставе в значении, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ, и обозначает территорию Товарищества независимо от категории земель, фактического вида использования земельных участков и назначения расположенных на них объектов капитального строительства.

1.3.9. Взносы - денежные средства, вносимые членами Товарищества на расчётный счёт Товарищества на цели и в порядке, которые определены Законом № 217-ФЗ и настоящим Уставом. Лица, указанные в части 1 статьи 5 Закона № 217-ФЗ (граждане, ведущие садоводство без участия в Товариществе), обязаны вносить плату за содержание имущества общего пользования, за услуги и работы по управлению таким имуществом в размере и порядке, установленном для членов Товарищества.

1.4. Полное официальное наименование: садоводческое некоммерческое товарищество «Поселок Дивный».

Сокращённое наименование: СНТ «Поселок Дивный».

ОГРН: 1115042005264

ИНН: 5042120235

Юридический адрес: 141315, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, тер. ДНП «Поселок Дивный», Ярославское шоссе, д.4В.

1.5. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме товарищества собственников недвижимости.

1.6. Товарищество имеет круглую печать с наименованием на русском языке, вправе открывать банковские счета, использовать штампы и бланки со своим наименованием.

1.7. Официальные каналы для размещения юридически значимой информации:

- информационный щит на территории Товарищества;
- сайт Товарищества в сети «Интернет»;
- электронная почта, адрес которой размещается на официальном сайте СНТ «Поселок Дивный»;
- официальные каналы в приложении «МАХ».

1.8. Товарищество создано бессрочно и осуществляет деятельность на принципах самоуправления и самоокупаемости за счёт членских и целевых взносов собственников недвижимости в границах Товарищества.

Статья 2. Правовое положение Товарищества

2.1. СНТ «Поселок Дивный» является добровольным объединением граждан - правообладателей земельных участков в границах территории ведения садоводства, созданным в соответствии с Законом № 217-ФЗ и настоящим Уставом.

2.2. Учредительным документом Товарищества является настоящий Устав.

2.3. Товарищество зарегистрировано 22.07.2011 г. межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области.

2.4. Товарищество является собственником своего имущества. Имущество общего пользования может находиться:

- в общей долевой собственности собственников земельных участков (ст. 244 ГК РФ, ч. 1 ст. 25 Закона № 217-ФЗ);
- в собственности Товарищества как юридического лица;
- на праве аренды или ином законном основании.

2.5. К имуществу общего пользования относятся:

- земельные участки общего назначения (дороги, проезды, площадки);
- объекты инфраструктуры (трансформаторные подстанции, водопровод, ограждения, мусорные площадки, противопожарные сооружения, пруды);
- иные объекты, созданные за счёт целевых взносов для удовлетворения общих потребностей членов Товарищества.

2.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.7. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и лицами, указанными в ч. 1 ст. 5 Закона № 217-ФЗ.

2.8. Вмешательство в деятельность Товарищества государственных, общественных или иных органов допускается только в случаях, прямо предусмотренных законодательством.

Статья 3. Территория Товарищества

3.1. Территория Товарищества расположена в границах кадастрового квартала 50:05:0130315 и включает:

- земельные участки для ведения садоводства, имеющие различную площадь и находящиеся в собственности граждан;
- земельные участки общего пользования.

3.2. К территории Товарищества также относятся:

- земельные участки, образованные по инициативе собственников при разделении или объединении участков;
- вновь образованные земельные участки в результате перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3.3. При уточнении местоположения границ земельного участка по результатам кадастровых работ или исправления реестровой ошибки к территории Товарищества относится земельный участок с актуальными сведениями в ЕГРН.

3.4. Садовый земельный участок может быть включён в границы только одной территории Товарищества.

3.5. Управление имуществом общего пользования в границах территории Товарищества осуществляет только одно Товарищество.

3.6. Организация и застройка территории Товарищества осуществляются за счёт личных средств членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в соответствии с:

- градостроительными регламентами;
- правилами землепользования и застройки (ПЗЗ);
- СП 53.13330.2019;
- решениями общего собрания.

Контроль за соблюдением норм застройки осуществляет Правление в пределах полномочий, установленных законодательством РФ.

Статья 4. Цели создания и деятельности Товарищества

4.1. Основные цели Товарищества:

- совместное владение, пользование и распоряжение имуществом общего пользования;
- создание благоприятных условий для ведения садоводства (электроснабжение, водоснабжение, вывоз ТКО, благоустройство, охрана, пожарная безопасность);
- содействие членам Товарищества во взаимодействии с органами власти и защита их прав.

4.2. Для достижения целей Товарищество вправе осуществлять:

- управление имуществом общего пользования;
- содержание и ремонт объектов инфраструктуры;
- организацию коммунальных услуг (вывоз мусора);
- представление интересов членов в органах власти и судах;
- иные виды деятельности, не запрещённые законодательством РФ и соответствующие целям создания Товарищества.

4.3. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, не запрещённую законом и соответствующую целям, для достижения которых оно создано (в том числе сдачу в аренду имущества общего пользования, оказание услуг по управлению имуществом). Полученная прибыль не подлежит распределению между членами и расходуется исключительно на цели, для достижения которых создано Товарищество.

Статья 5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество вправе:

- владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в собственности Товарищества;
- привлекать членские и целевые взносы;
- заключать гражданско-правовые и трудовые договоры;

- обращаться в суд для защиты прав и интересов членов Товарищества;
- заключать договоры страхования имущества общего пользования;
- сдавать в аренду имущество общего пользования по решению общего собрания;
- вступать в ассоциации (союзы) некоммерческих организаций.

5.2. Товарищество обязано:

- обеспечивать надлежащее состояние имущества общего пользования;
представлять интересы членов Товарищества при расчётах за коммунальные услуги;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при распределении расходов на содержание общего имущества;
- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком коммунальных услуг.

5.3. Товарищество не вправе ограничивать право собственника на отчуждение земельного участка. Требование справки об отсутствии задолженности не является обязательным условием для государственной регистрации перехода права собственности (ст. 209 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ). Справка об отсутствии задолженности выдаётся по письменному запросу собственника и носит информационный характер.

Статья 6. Имущество Товарищества

6.1. Имущество Товарищества состоит из:

- имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников земельных участков (ст. 244 ГК РФ, ч. 1 ст. 25 Закона № 217-ФЗ);
- имущества, находящегося в собственности Товарищества как юридического лица;
- имущества, находящегося у Товарищества на праве аренды или ином законном основании.

6.2. Имущество общего пользования, созданное (приобретённое) после 01.01.2019 г., является общей долевой собственностью собственников земельных участков пропорционально площади их участков (по данным ЕГРН).

6.3. По решению общего собрания имущество общего пользования может быть передано в собственность Товарищества как юридического лица.

6.4. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования следует судьбе права собственности на земельный участок и не может отчуждаться отдельно от участка.

6.5. Собственник садового земельного участка не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования отдельно от права собственности на земельный участок.

6.6. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными.

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

Статья 7. Порядок расчёта взносов

7.1. Расчёт членских и целевых взносов производится исключительно по площади земельного участка, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

7.2. Выбор варианта расчёта взносов производится решением общего собрания членов Товарищества, принимаемым квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов.

7.3. **Вариант 1:** пропорционально площади участка.

Размер взноса рассчитывается по формуле:

$Q = A \times S$, где:

Q - индивидуальный размер взноса;

A - взнос на 1 кв.м. площади (общая сумма сметы / общая площадь всех участков по ЕГРН);

S - площадь участка собственника по ЕГРН.

7.4. **Вариант 2:** фиксированный с земельного участка.

Размер взноса рассчитывается по формуле:

$Q = A \times N$, где:

Q - индивидуальный размер взноса;

A - фиксированный взнос на 1 земельный участок (общая сумма сметы / количество земельных участков в границах Товарищества);

N - количество земельных участков, принадлежащих собственнику.

7.5. Вариант 3: фиксированный на одного собственника (опционально).

Размер взноса рассчитывается по формуле:

$Q = A \times 1$, где:

Q - индивидуальный размер взноса;

A - фиксированный взнос на одного собственника (общая сумма сметы / количество собственников в границах Товарищества).

Данный вариант применяется только при условии единогласного решения общего собрания и не может ущемлять права собственников нескольких участков или больших по площади участков.

7.6. При наличии у собственника нескольких участков:

- по Варианту 1 - площади участков суммируются;
- по Варианту 2 - количество участков суммируется;
- по Варианту 3 - взнос взимается однократно с собственника независимо от количества участков.

7.7. Изменение варианта расчёта взносов допускается не чаще одного раза в финансовый год по решению общего собрания.

Статья 8. Взносы членов Товарищества

8.1. Источники финансирования Товарищества:

- членские и целевые взносы;
- плата лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе;
- доходы от предпринимательской деятельности (при наличии);
- иные поступления, не запрещённые законом.

8.2. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы, утверждённой общим собранием.

8.3. Членские взносы вносятся ежеквартально не позднее 15 числа первого месяца квартала.

8.4. Целевые взносы вносятся в порядке и сроки, установленные решением общего собрания.

8.5. При возникновении задолженности более чем за 2 квартала начисляются пени в размере 0,05% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.6. Наличие или отсутствие членства, неиспользование участка, отказ от пользования общим имуществом не освобождают от уплаты взносов.

8.7. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, обязаны вносить плату за содержание имущества общего пользования в размере и порядке, установленных для членов Товарищества.

8.8. В случае чрезвычайных ситуаций (пожар на объектах общего пользования и др.) или резкого изменения экономической ситуации допускается сбор дополнительных взносов по решению внеочередного общего собрания.

Статья 9. Финансовые ресурсы Товарищества

9.1. Финансовые ресурсы Товарищества формируются за счёт:

9.1.1. Членских взносов - денежные средства, вносимые членами Товарищества на цели текущего содержания имущества общего пользования и обеспечения деятельности Товарищества.

9.1.2. Целевых взносов - денежные средства, вносимые членами Товарищества на цели приобретения, создания, реконструкции или капитального ремонта имущества общего пользования.

9.1.3. Платы лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе - денежные средства, вносимые собственниками земельных участков, не являющимися членами Товарищества, за содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, а также за услуги и работы по управлению таким имуществом. Размер и порядок внесения платы устанавливаются в размере и на условиях, равных размеру и условиям уплаты членских и целевых взносов членами Товарищества.

9.1.4. Доходов от предпринимательской деятельности - денежные средства, полученные Товариществом от сдачи в аренду имущества общего пользования, предоставления платных услуг (вывоз мусора, охрана территории и др.), иной

деятельности, не запрещённой законодательством РФ и соответствующей целям создания Товарищества.

9.1.5. Доходов от размещения временно свободных денежных средств - проценты по депозитам в кредитных организациях, доходы от краткосрочного размещения остатков на расчётном счёте.

9.1.6. Благотворительных взносов и пожертвований - денежные средства и иное имущество, переданные Товариществу на безвозмездной основе физическими и юридическими лицами.

9.1.7. Иных поступлений, не запрещённых законодательством РФ.

9.2. Порядок использования финансовых ресурсов:

9.2.1. Все поступления финансовых ресурсов направляются на расчётный счёт Товарищества и учитываются в бухгалтерском учёте в порядке, установленном законодательством РФ.

9.2.2. Финансовые ресурсы используются строго в соответствии с утверждённой приходно-расходной сметой, принятой решением общего собрания членов Товарищества квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов.

9.2.3. Приходно-расходная смета утверждается на финансовый год (календарный год) и включает:

- прогнозируемые доходы по источникам поступления;
- планируемые расходы с детализацией по статьям;
- остаток денежных средств на начало и конец периода.

9.2.4. Финансово-экономическое обоснование (ФЭО) размера взносов и платы прилагается к приходно-расходной смете и содержит расчёт потребности Товарищества в финансовых ресурсах на предстоящий период.

9.3. Направления расходования членских взносов:

Членские взносы направляются на покрытие текущих расходов Товарищества, в том числе:

9.3.1. Содержание и текущий ремонт объектов инфраструктуры и имущества общего пользования:

- обеспечение прохода и проезда (содержание дорог, проездов, тротуаров);
- содержание земельных участков общего пользования с элементами озеленения и благоустройства;
- содержание внешнего ограждения территории Товарищества;

- содержание зданий и сооружений, созданных для охраны и обслуживания имущества общего пользования;
- содержание оборудования коллективного пользования (трансформаторные подстанции, водопроводные сети, системы освещения);
- вывоз твёрдых коммунальных отходов;
- обеспечение пожарной безопасности (противопожарные водоёмы, средства пожаротушения).

9.3.2. Оплата коммунальных услуг и налогов:

- оплата потреблённых коммунальных ресурсов (электроэнергия, вода) для нужд общего пользования;
- уплата земельного налога за земельные участки общего пользования;
- уплата иных налогов и сборов, относящихся к деятельности Товарищества как юридического лица.

9.3.3. Оплата труда и иные расходы на обеспечение деятельности органов управления:

- оплата труда работников Товарищества по трудовым договорам (бухгалтер, охранник, дворник и др.) в размерах, утверждённых штатным расписанием и сметой;
- компенсация расходов членам правления и ревизионной комиссии (проезд, связь) при условии принятия решения общим собранием о таком возмещении;
- почтовые расходы, услуги связи, расходы на канцелярские товары и расходные материалы для оргтехники;
- консультационные услуги юриста, бухгалтера, иных специалистов при необходимости;
- расходы на защиту прав и законных интересов Товарищества в судах и иных органах.

9.3.4. Прочие текущие расходы, предусмотренные сметой и не противоречащие целям деятельности Товарищества.

9.4. Направления расходования целевых взносов:

Целевые взносы направляются исключительно на цели, указанные в решении общего собрания о назначении таких взносов, в том числе:

- приобретение или создание имущества общего пользования (строительство дорог, водопровода, ограждений и др.);

- капитальный ремонт объектов инфраструктуры (ремонт дорог, замена сетей и др.);
- приобретение земельных участков общего назначения для нужд Товарищества;
- иные цели, прямо указанные в решении общего собрания.

9.5. Особенности использования отдельных поступлений:

9.5.1. Пени за просрочку уплаты взносов зачисляются в доход Товарищества и используются на цели, предусмотренные приходно-расходной сметой. Пени не формируют отдельный «резервный фонд».

9.5.2. Доходы от предпринимательской деятельности направляются на цели, предусмотренные сметой, и не подлежат распределению между членами Товарищества (ст. 50 ГК РФ).

9.5.3. Благотворительные взносы используются в соответствии с условиями, установленными жертвователем. При отсутствии таких условий - на цели, предусмотренные сметой.

9.6. Запреты и ограничения:

9.6.1. Не допускается использование членских и целевых взносов на цели, не предусмотренные утверждённой приходно-расходной сметой.

9.6.2. Товарищество не является налоговым агентом по НДФЛ в отношении членов Товарищества по операциям с членскими и целевыми взносами. Обязанности налогового агента возникают только при выплате доходов физическим лицам по трудовым договорам или договорам гражданско-правового характера.

9.6.3. Выплата вознаграждения членам правления, председателю, членам ревизионной комиссии допускается только по решению общего собрания и при условии заключения трудового договора или договора ГПХ. Исполнение обязанностей указанных лиц без заключения договора осуществляется на безвозмездной основе (ч. 10 ст. 18, ч. 6 ст. 20 Закона № 217-ФЗ).

9.7. Бухгалтерский учёт и отчётность:

9.7.1. Товарищество ведёт бухгалтерский учёт в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте».

9.7.2. Товарищество представляет бухгалтерскую и налоговую отчётность в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

9.7.3. По решению общего собрания Товарищество вправе привлечь аудиторскую организацию для проведения обязательного аудита бухгалтерской отчётности.

9.8. Контроль за использованием финансовых ресурсов:

9.8.1. Контроль за целевым использованием финансовых ресурсов осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) путём проведения ежегодной ревизии финансово-хозяйственной деятельности.

9.8.2. По результатам ревизии ревизионная комиссия представляет отчёт общему собранию с выводами и предложениями по устранению выявленных нарушений.

9.8.3. Члены Товарищества вправе знакомиться с приходно-расходной сметой, отчётами об исполнении сметы, бухгалтерской отчётностью в порядке, установленном статьёй 22 настоящего Устава.

Статья 10. Членство в Товариществе

10.1. Членом Товарищества может быть гражданин, достигший 18 лет, имеющий в собственности или ином законном праве (аренда, пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование) садовый земельный участок в границах территории Товарищества.

10.2. Если участок находится в общей долевой собственности, интересы собственников представляет один из собственников по согласованию между ними или по нотариальной доверенности от остальных собственников, который и вступает в члены Товарищества.

10.3. Законные представители несовершеннолетних или недееспособных граждан представляют их интересы как лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе.

10.4. Для вступления в члены Товарищества подаётся заявление с приложением копий документов, подтверждающих права на земельный участок. Решение о приёме принимается Правлением на ближайшем заседании Правления после поступления заявления и оформляется протоколом.

10.5. Права и обязанности членов Товарищества, связанные с избранием в органы управления, определяются статьёй 11 настоящего Устава.

10.6. Членство прекращается:

- по заявлению о выходе;

- с даты государственной регистрации перехода права собственности на участок;
- по решению суда;
- в связи со смертью члена Товарищества.

10.7. Членство в Товариществе подтверждается выпиской из реестра членов Товарищества. Справка о задолженности выдаётся в порядке, установленном статьёй 19 настоящего Устава.

Статья 11. Права и обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества имеет право:

- избирать и быть избранным в органы управления;
- участвовать в управлении делами Товарищества, голосовать по вопросам повестки общего собрания;
- добровольно выйти из членов Товарищества;
- подавать в органы Товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ и Уставом Товарищества;
- получать от органов Товарищества информацию о деятельности Товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) и иной документацией по письменному запросу на имя Председателя Товарищества;
- по письменному заявлению получать заверенные копии документов;
- в течение 30 дней с момента подачи заявления получать выписку из реестра членов Товарищества, предусмотренных частью 3 статьи 11 Закона № 217-ФЗ;
- пользоваться имуществом общего пользования и инфраструктурой Товарищества в необходимом объёме, не нарушая права других собственников;
- выращивать для собственных нужд сельскохозяйственную птицу и (или) кроликов при соблюдении ветеринарных и санитарных норм;
- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- осуществлять строительство (реконструкцию) на принадлежащем ему земельном участке в соответствии с требованиями законодательства;
- распоряжаться своим земельным участком и иным принадлежащим ему имуществом.

11.2. Член Товарищества обязан:

- знакомиться с информацией, размещённой правлением на информационных стендах и в общем чате или на сайте Товарищества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение ущерба Товариществу;
- не нарушать права и законные интересы иных членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе;
- своевременно уплачивать членские и целевые взносы;
- принимать участие в общих собраниях лично либо через представителя;
- выполнять решения общего собрания, правления и председателя, принятые в пределах их компетенции;
- предоставлять достоверные сведения для ведения реестра членов Товарищества и своевременно информировать правление об их изменении;
- в течение 10 дней со дня прекращения прав на садовый участок уведомить правление в письменной форме;
- нести материальную ответственность за повреждение имущества общего пользования по своей вине;
- нести бремя содержания принадлежащего ему земельного участка;
- осуществлять ведение садоводства в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
- содержать проезды, прилегающую к участку территорию, элементы инфраструктуры в надлежащем состоянии в соответствии с Внутренними правилами Товарищества;
- соблюдать требования по сбору мусора и обращению с отходами в соответствии с Внутренними правилами Товарищества;
- соблюдать внутренние правила Товарищества, утверждённые решением Общего собрания членов Товарищества;
- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием;
- Соблюдать внутренние правила Товарищества, утвержденные решением Общего собрания членов Товарищества;
- использовать земельный участок строго в границах, установленных ЕГРН.

11.3. Равенство прав собственников земельных участков

Права и обязанности членов Товарищества, а также лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, определяются правом собственности на земельный участок в границах территории ведения садоводства и не зависят от назначения расположенных на таких участках объектов капитального строительства (садовый дом или жилой дом).

11.4. Собственники земельных участков с зарегистрированными жилыми домами обладают равными правами с собственниками участков с садовыми домами, включая:

право участвовать в Общем собрании членов Товарищества с правом голоса;

право быть избранными в органы управления Товарищества;

обязанность своевременно и в полном объеме вносить взносы и плату за содержание имущества общего пользования.

11.5. Размер взносов и платы за содержание имущества общего пользования для собственников жилых домов рассчитывается на тех же основаниях (пропорционально площади земельного участка), что и для собственников садовых домов. Дифференциация размеров взносов в зависимости от назначения строения (жилой/садовый дом) не допускается.

11.6. Кандидатом на должность Председателя, члена Правления, члена Ревизионной комиссии (ревизора) может быть избран правообладатель земельного участка в границах территории Товарищества (на праве собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения или ином законном основании), являющийся членом Товарищества.

11.7. Порядок рассмотрения обращений членов Товарищества.

11.7.1. Члены Товарищества и лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, вправе обращаться в органы Товарищества с заявлениями, жалобами и иными обращениями (далее - Обращения).

11.7.2. Обращения направляются в адрес Правления Товарищества, которое обеспечивает их регистрацию и рассмотрение в течение 30 календарных дней с даты регистрации.

11.7.3. Обращения, требующие решения Общего собрания, включаются в повестку ближайшего собрания при условии подачи не позднее чем за 30 дней до его проведения.

11.7.4. Обращения, содержащие сведения о нарушениях законодательства или признаках противоправных деяний, направляются в уполномоченные органы в порядке, установленном законодательством РФ.

Статья 12. Лица, не являющиеся членами Товарищества

12.1. Собственники земельных участков в границах Товарищества, не являющиеся его членами (далее - индивидуальные правообладатели), вправе пользоваться имуществом общего пользования на тех же условиях и в том же объёме, что и члены Товарищества, в соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

12.2. Индивидуальные правообладатели обязаны своевременно вносить плату за содержание имущества общего пользования, а также оплачивать услуги и работы по управлению таким имуществом в размере и порядке, которые установлены для членов Товарищества, в соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

12.3. Индивидуальные правообладатели могут участвовать в голосовании на Общем собрании исключительно по вопросам, прямо предусмотренным федеральным законодательством для данной категории лиц.

12.4. Индивидуальные правообладатели не вправе:

- избирать и быть избранными в органы управления Товарищества (Правление, Председателя) и органы контроля (ревизионную комиссию);
- голосовать по вопросам, не указанным в пункте 12.3 настоящей статьи;
- участвовать в формировании органов управления и контроля Товарищества.

12.5. Иные права и обязанности индивидуальных правообладателей определяются Федеральным законом № 217-ФЗ и настоящим Уставом. Положения Устава, касающиеся исключительных прав членов Товарищества на управление его деятельностью, на индивидуальных правообладателей не распространяются.

Статья 13. Реестр членов Товарищества

13.1. Реестр ведётся председателем или уполномоченным членом правления в электронном виде.

13.2. В реестр вносятся сведения о членах Товарищества и лицах, ведущих садоводство без участия в нём (с их согласия), в объёме, предусмотренном ст. 15 Закона № 217-ФЗ:

- ФИО;
- дата рождения;
- адрес места жительства;
- почтовый адрес;
- адрес электронной почты (при наличии);
- номер домашнего и сотового телефона;
- кадастровый номер земельного участка;
- номер участка по внутреннему учёту Товарищества;
- площадь земельного участка;
- дата вступления в члены Товарищества;
- сведения о регистрации права собственности.

13.3. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ.

13.3.1. При подаче заявления о вступлении в члены Товарищества заявитель предоставляет письменное согласие на обработку и хранение персональных данных в целях ведения реестра.

13.4. Товарищество ведёт реестр лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в объёме, указанном в пункте 13.2 настоящего Устава. Включение сведений осуществляется с согласия указанных лиц.

13.5. Члены Товарищества и лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, обязаны предоставлять достоверные сведения для ведения реестра и информировать Председателя Товарищества об их изменении в течение 10 дней с момента изменения сведений.

13.6. Передача персональных данных третьим лицам запрещена, за исключением запросов органов государственной власти, органов местного самоуправления, судебных органов.

13.7. Реестр обновляется после каждого общего собрания и при изменении сведений о членах.

13.8. Выписка из реестра предоставляется по письменному запросу собственника только в отношении данного заявителя.

Статья 14. Порядок управления деятельностью Товарищества

14.1. Высший орган управления - общее собрание членов Товарищества.

- 14.2. Постоянно действующий исполнительный орган - правление.
- 14.3. Единоличный исполнительный орган - председатель Товарищества.
- 14.4. Контрольный орган - ревизионная комиссия (ревизор).
- 14.5. Решения органов управления принимаются прямым открытым голосованием. Решение о форме голосования (тайное/открытое) по вопросам избрания органов управления принимается общим собранием простым большинством голосов от числа присутствующих на собрании членов Товарищества.
- 14.6. Председателем, членом правления, членом ревизионной комиссии (ревизором) может быть избран дееспособный гражданин Российской Федерации, обладающий избирательным правом, не имеющий судимости, не имеющий на дату избрания задолженности по оплате взносов и пеней.
- 14.7. Требования к кандидатам на должность Председателя, члена Правления, члена Ревизионной комиссии установлены в пункте 11.6 настоящего Устава.
- 14.8. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз.
- 14.9. Лица, избранные в органы управления, приступают к исполнению обязанностей в день избрания и продолжают осуществлять полномочия до избрания новых органов.
- 14.10. Решения органов Товарищества, принятые в пределах их компетенции, обязательны для исполнения всеми членами и лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе.

Статья 15. Компетенция общего собрания

- 15.1. Общее собрание созывается Правлением Товарищества в соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ в очной, очно-заочной или заочной форме, в том числе с использованием электронных средств связи и голосования, не реже одного раза в год. Конкретный способ электронного голосования определяется решением Правления и доводится до сведения членов Товарищества не позднее чем за 14 дней до начала голосования.
- 15.2. Общее собрание правомочно при наличии кворума - более 50% голосов от общего числа членов товарищества.
- 15.3. К исключительной компетенции относятся вопросы, указанные в ч. 1 ст. 17 Закона № 217-ФЗ:
- изменение Устава;

- избрание и досрочное прекращение полномочий органов управления;
- утверждение сметы и отчётов;
- исключение членов;
- реорганизация и ликвидация Товарищества и др;
- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельного участка общего назначения, и о порядке его использования.

15.4. Предложения о включении вопросов в повестку дня, поданные в установленный срок (не позднее чем за 30 дней до собрания) и относящиеся к компетенции общего собрания, подлежат обязательному включению в повестку дня общего собрания. Правление не вправе отказать во включении вопроса по мотиву «нецелесообразности».

15.5. Решения по вопросам исключительной компетенции принимаются квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов. По иным вопросам простым большинством.

15.6. Любой собственник земельного участка вправе вносить предложения о включении в повестку дня дополнительных вопросов не позднее чем за 30 дней до собрания.

15.7. Предложения должны содержать чёткую формулировку вопроса и могут содержать проект решения.

15.8. Принимать участие в общем собрании и голосовать могут:

- дееспособные граждане - члены Товарищества;
- законные представители несовершеннолетних или недееспособных граждан;
- представители на основании доверенности.

15.9. Лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, вправе присутствовать на общем собрании. По вопросам, указанным в пп. 4–6, 21, 22 ч. 1 ст. 17 Закона № 217-ФЗ, они имеют право голоса.

15.10. Решения на общем собрании принимаются:

- по вопросам исключительной компетенции - квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов;
- по иным вопросам - простым большинством голосов от числа присутствующих.

15.11. Решение о форме голосования (открытое/тайное) по вопросам избрания председателя, членов правления и ревизионной комиссии принимается общим собранием простым большинством голосов от числа присутствующих.

Статья 16. Правление Товарищества

16.1. Правление Товарищества избирается на общем собрании квалифицированным большинством от членов Товарищества, принявших участие в общем собрании, сроком не более чем на 2 года.

16.2. Члены правления исполняют свои обязанности лично. В случае невозможности личного участия в заседании правления член правления вправе передать свои полномочия другому члену правления на основании письменной доверенности.

16.3. Заседания правления Товарищества проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в год, и созываются Председателем. Заседание правления правомочно, если в нём принимает участие не менее половины его членов.

16.4. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов участвующих в заседании членов правления. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

16.5. Заседания Правления могут проводиться в очной, очно-заочной или заочной формах, с использованием электронных средств связи, в том числе в режиме видеоконференцсвязи (ВКС).

16.6. Дата, время, форма и порядок проведения заседания правления определяются председателем. Информация о заседании доводится до членов правления не позднее чем за 3 (три) дня до его проведения посредством:

- телефонного звонка или короткого текстового сообщения (СМС/мессенджер/приложение);
- электронной почты;
- размещения в чате правления.

16.7. Надлежащим уведомлением является направление информации хотя бы одним из указанных способов. В экстренной ситуации заседание может быть созвано немедленно.

16.8. Члены правления принимают участие в заседаниях лично или через представителя по доверенности. Передача полномочий другому члену Правления допускается на основании письменной доверенности.

16.9. При необходимости могут проводиться расширенные заседания правления с участием:

- членов Товарищества;
 - членов ревизионной комиссии;
 - работников Товарищества;
 - представителей подрядных организаций;
- представителей органов власти и местного самоуправления.

16.10. Решение о проведении расширенного заседания и формировании списка приглашённых принимает председатель. Участие лиц, не приглашённых на расширенное заседание, не допускается.

16.11. Протоколы заседаний правления подписываются председателем и заверяются печатью Товарищества.

16.12. К полномочиям правления относятся вопросы, указанные в ч. 7 ст. 18 Закона № 217-ФЗ, в том числе:

- приём граждан в члены Товарищества;
- подготовка проектов решений для общего собрания;
- исполнение решений общего собрания;
- управление текущей деятельностью Товарищества.

16.13. К полномочиям правления также относятся:

16.13.1. Принятие решений о временном ограничении или прекращении движения транспортных средств по землям общего пользования в случаях, предусмотренных Сводом внутренних правил Товарищества.

16.13.2. Согласование с собственниками:

- въезда и схемы движения спецтехники и транспорта массой более 12 тонн;
- производства работ, связанных с ограничением движения;
- схем расположения земельных участков для внесения в ЕГРН.

16.13.3. Согласование технологического присоединения к инженерным системам Товарищества:

- по заявлениям собственников;
- по обращениям ресурсоснабжающих организаций;
- на основании вступивших в силу решений суда.

16.13.4. Выдача предписаний собственникам:

- об устранении нарушений Устава;
- о выполнении решений общего собрания.

16.13.5. Принятие решений:

- о демонтаже незаконно установленного оборудования на инженерных сетях;
- об удалении растительности с земель общего пользования;
- о согласовании схемы очистки территории и размещения снега;
- о подготовке исковых заявлений о взыскании задолженности по взносам;
- о размере неснижаемого остатка на расчётном счёте.

16.13.6. Принятие решений об ограничении предоставления коммунальных услуг в соответствии с правилами технологического присоединения и действующим законодательством, с обязательным предварительным уведомлением собственника (за исключением случаев аварии, стихийных бедствий, несанкционированного подключения к инженерным сетям, превышения допустимых нагрузок на сети или получения предписания ресурсоснабжающей организации).

16.13.7. Организация общественных мероприятий, предусмотренных Сводом внутренних правил Товарищества, в том числе:

- уборка мусора;
- покос травы и обрезка кустарников на землях общего пользования;
- информационные встречи по вопросам повестки общего собрания.

16.14. Правление вправе принимать иные решения, необходимые для достижения целей Товарищества, за исключением решений, отнесённых к компетенции общего собрания.

16.15. Полномочия члена правления могут быть прекращены досрочно по решению общего собрания членов Товарищества, за исключением случаев автоматического прекращения полномочий, предусмотренных пунктом 16.18 настоящего Устава (смерть, прекращение права на земельный участок, признание недееспособным, выход из членов Товарищества).

16.16. Наличие у члена правления задолженности по взносам более 3 месяцев или совершение действий, причиняющих ущерб интересам Товарищества, является основанием для вынесения вопроса о досрочном прекращении его полномочий на ближайшее общее собрание.

16.17. Член правления, в отношении которого рассматривается вопрос о досрочном прекращении полномочий, обязан быть уведомлён о дате собрания и имеет право дать пояснения до голосования.

16.18. Полномочия члена правления прекращаются досрочно:

16.18.1. Добровольно:

- с момента поступления заявления о выходе из состава правления;
- с момента поступления заявления о выходе из членов Товарищества.

16.18.2. Автоматически с даты получения правлением сведений:

- о прекращении права на земельный участок;
- о смерти члена правления;
- о признании недееспособным или ограниченно дееспособным;
- о вступлении в силу решения суда об отмене решения о приёме/избрании.

16.18.3. Принудительно на основании решения общего собрания:

- о досрочном прекращении полномочий;
- об исключении из членов Товарищества.

16.19. Принятия решения органами управления о досрочном прекращении полномочий по пп. 16.18.1 и 16.18.2 не требуется.

16.20. При досрочном прекращении полномочий:

- в протоколе ближайшего заседания правления делается запись о новом составе;
- кворум определяется количеством действующих членов правления.

16.21. Если количество действующих членов правления стало меньше трёх, в повестку ближайшего общего собрания включается вопрос об избрании новых членов правления.

Статья 17. Председатель Товарищества

17.1. Председатель Товарищества избирается на общем собрании квалифицированным большинством от членов Товарищества, принявших участие в общем собрании, сроком не более чем на 2 года.

17.2. Председатель Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества и вправе:

17.2.1. Представлять интересы Товарищества в органах власти, судах, ресурсоснабжающих и иных организациях; подписывать процессуальные документы; заключать мировые соглашения в пределах полномочий, установленных Правлением.

17.2.2. Издавать приказы и распоряжения по вопросам текущей деятельности, обязательные для исполнения членами Товарищества, работниками и подрядчиками.

17.2.3. Утверждать графики работ по содержанию имущества общего пользования в пределах утверждённой сметы; принимать оперативные решения по устранению аварий и чрезвычайных ситуаций.

17.2.4. Распоряжаться денежными средствами на расчётном счёте в пределах утверждённой сметы и неснижаемого остатка; подписывать платёжные документы, договоры и акты.

17.2.5. Принимать на работу и увольнять сотрудников; утверждать должностные инструкции; применять меры поощрения и взыскания.

17.2.6. Обеспечивать подготовку собраний и заседаний; организовывать ведение реестра и делопроизводства; размещать информацию на сайте Товарищества.

17.2.7. Заключать сделки, не требующие решения ОС или Правления; выдавать доверенности; осуществлять иные полномочия, не отнесённые к компетенции ОС или Правления.

17.2.8. Все финансовые операции осуществляются в пределах сметы.

17.3. Председатель подотчётен общему собранию и правлению.

17.4. На период временного отсутствия Председателя (отпуск, краткосрочная болезнь) исполнение отдельных полномочий может быть возложено приказом Председателя на заместителя или члена Правления с выдачей доверенности (за исключением права подписи финансовых документов и распоряжения денежными средствами).

17.5. При досрочном прекращении полномочий Председателя (смерть, длительная болезнь, выход из состава Правления) избрание нового Председателя осуществляется исключительно Общим собранием.

Правление обязано созвать внеочередное Общее собрание в срок не более 30 дней. До избрания нового Председателя текущие вопросы решает Правление коллективно.

Статья 18. Ревизионная комиссия (ревизор)

18.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов Товарищества общим собранием в составе не менее 3(трёх) человек сроком не более чем на 2 года.

18.2. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчётна Общему собранию членов Товарищества.

18.3. Ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение решений Общего собрания;
- проверять законность сделок, совершённых органами Товарищества;
- осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности не реже одного раза в год;
- отчитываться об итогах ревизии перед Общим собранием;

18.4. Полномочия члена ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно только решением общего собрания.

18.5. Правление вправе инициировать перед общим собранием вопрос о досрочном прекращении полномочий члена ревизионной комиссии в случае:

- наличия задолженности по взносам более 3 месяцев;
- злоупотребления полномочиями или действий, наносящих вред интересам Товарищества.

18.6. Информация о наличии задолженности у членов ревизионной комиссии доводится до сведения общего собрания при представлении отчёта ревизионной комиссии.

Статья 19. Ответственность членов Товарищества

19.1. За несвоевременную уплату взносов начисляются пени в размере 0,05% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

19.2. За причинение ущерба имуществу общего пользования собственник несёт ответственность по ст. 1064 ГК РФ (возмещение в полном объёме). Взыскание ущерба осуществляется в судебном порядке.

19.3. Установление штрафных коэффициентов к взносам (в т.ч. 5-кратного) правлением или общим собранием не допускается. Взносы рассчитываются исключительно по смете, утверждённой общим собранием.

19.4. Наличие или отсутствие членства, неиспользование участка, отказ от пользования общим имуществом не освобождают от уплаты взносов.

19.5. Справка об отсутствии задолженности перед Товариществом

19.5.1. Справка об отсутствии задолженности выдаётся по письменному запросу собственника и носит информационный характер.

19.5.2. Задолженность по взносам и платежам сохраняется за лицом, являвшимся собственником земельного участка (независимо от наличия членства в Товариществе) на момент её возникновения, и подлежит взысканию в установленном законом порядке.

19.5.3. При переходе права собственности на земельный участок новый собственник не несёт ответственности по долгам предыдущего собственника, за исключением случаев, предусмотренных соглашением Сторон.

Статья 20. Особенности использования земельных участков

20.1. Организация и застройка территории Товарищества осуществляются в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводства»;
- правилами землепользования и застройки муниципального образования;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

20.2. Размещение строений и сооружений на земельных участках осуществляется с соблюдением минимальных отступов, установленных действующим законодательством Российской Федерации на дату начала строительства.

20.3. Постройки, возведённые до вступления в силу настоящих требований и не соответствующие указанным отступам, признаются законными при условии отсутствия предписаний уполномоченных органов и не создают угрозу безопасности соседним участкам. Такие постройки могут быть сохранены и эксплуатироваться без приведения в соответствие

с настоящими нормами.

20.4. При планировании нового строительства правообладатели земельных участков обязаны самостоятельно ознакомиться с актуальными требованиями градостроительного законодательства и обеспечить их соблюдение.

20.5. Собственники обязаны содержать прилегающую к их участкам территорию общего пользования в соответствии с Внутренними правилами Товарищества (покос травы, очистка канав, уборка мусора).

20.6. В случае неисполнения обязанности по очистке канав и труб Товарищество вправе выполнить работы силами подрядчика за счёт средств Товарищества в пределах утверждённой сметы.

20.7. Собственник обязан соблюдать санитарно-гигиенические нормы при устройстве канализации:

- Запрещается установка септиков из железобетонных колец без герметичного дна;
- Запрещается размещение септиков и колодцев за пределами границ участка на землях общего пользования;
- Расстояние от септика до шахтного колодца (собственного или соседского) должно составлять не менее 8–10 метров;
- В случае обнаружения септика на землях общего пользования правление направляет собственнику предписание о демонтаже. При отказе - обращается в суд с иском об истребовании земельного участка и демонтаже (ст. 60 ЗК РФ, ст. 304 ГК РФ).

20.8. Допускается вывод стоков от станций глубокой очистки заводского изготовления («Топас», «Биодевайс» и др. аналоги), обеспечивающих очистку до нормативов допустимого сброса, а также стоков дренажных систем и ливневых вод в кюветы общего пользования при отсутствии видимых загрязнений.

20.9. На территории Товарищества запрещается нарушение тишины и покоя граждан в периоды:

- с 23:00 до 07:00 в будние дни;
- с 23:00 до 10:00 в выходные и праздничные дни;
- с 13:00 до 15:00 ежедневно («тихий час»).

Примечание: Административная ответственность за нарушение тишины наступает по КоАП РФ. Товарищество вправе фиксировать нарушения и направлять материалы в органы МВД.

20.10. При выгуле домашних животных владелец обязан убирать продукты их жизнедеятельности на территории общего пользования.

20.11. На территории Товарищества в целях обеспечения пожарной безопасности и тишины:

20.11.1. Использование пиротехнических изделий (салюты, фейерверки, факелы) и запуск «небесных фонариков» допускается при соблюдении следующих условий:

- Временной режим: не ранее 10:00 и не позднее 23:00 (в выходные и праздничные дни не позднее 00:00).
- Безопасное место: на расстоянии не менее 20 метров от любых строений (домов, бань, гаражей) и не менее 30 метров от сухих насаждений, заборов из горючих материалов и линий электропередач.
- Сезонные ограничения: полностью запрещены в периоды особого противопожарного режима, объявляемые органами местного самоуправления или МЧС.

20.12. Согласование с Председателем Товарищества требуется только в случаях:

- Планирования массовых мероприятий на землях общего пользования;
- Использования пиротехники 3-го класса опасности и выше;
- Проведения мероприятий в непосредственной близости (менее 20 метров) к границам соседних участков (требуется письменное согласие соседей).

20.13. Запуск «небесных фонариков» с открытым огнём на территории Товарищества запрещён ввиду высокой пожарной опасности, за исключением мероприятий, согласованных с Председателем Товарищества и проводимых на специально подготовленных площадках.

20.14. Запрещается:

- Мойка транспортных средств на проезжей части и газонах;
- Слив топлива, масел и технических жидкостей;
- Производственная и предпринимательская деятельность, не соответствующая виду разрешённого использования земельных участков (организация хостела, автомойки, склада, промышленной теплицы и др.), за исключением сдачи в аренду садового или жилого дома для временного проживания.

20.15. Въезд и схема движения по территории общего пользования согласовываются с правлением для:

- спецтехники;
- транспортных средств массой более 12 тонн;
- грузовых автомобилей с прицепом/полуприцепом.

20.16. Использование объектов общего пользования допускается только по прямому назначению с соблюдением технических, санитарных и противопожарных норм.

20.17. Ущерб, нанесённый имуществу общего пользования, подлежит возмещению виновником в полном объёме (ст. 1064 ГК РФ). Взыскание осуществляется в судебном порядке.

20.18. На садовых земельных участках запрещается:

- коммерческая деятельность, не соответствующая виду разрешённого использования;
- строительство многоквартирных домов, гостиниц, хостелов;
- размещение объектов, создающих негативное воздействие на окружающую среду или препятствующих использованию соседних участков.

Статья 21. Ответственность за нарушение положений Устава Товарищества

21.1. За нарушение Устава, решений общего собрания или правил пользования территорией к собственникам могут применяться меры воздействия в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

21.2. Правление Товарищества вправе:

- объявить устное замечание с требованием устранить нарушение;
- выдать письменное предписание об устранении нарушения в установленный срок;
- направить обращение в уполномоченные органы (Росреестр, Роспотребнадзор, МВД, администрация) для привлечения к административной ответственности;
- обратиться в суд с иском о взыскании ущерба или об истребовании самовольно занятого земельного участка.

21.3. За существенные нарушения, наносящие ущерб имуществу или интересам Товарищества (самовольное занятие земель общего пользования, установка септиков без дна вблизи колодцев, нецелевое использование участка), правление обязано:

- направить собственнику мотивированное предписание с указанием сроков устранения;
- при отказе - подготовить исковое заявление в суд.

21.4. Запрещается устанавливать штрафы, пени или повышающие коэффициенты к взносам за нарушение Устава. Взносы рассчитываются исключительно по утверждённой приходно-расходной смете (ст. 14 ФЗ № 217-ФЗ).

21.5. Взыскание ущерба, причинённого имуществу общего пользования, осуществляется только в судебном порядке на основании ст. 1064 ГК РФ.

21.6. Административная ответственность (штрафы за нецелевое использование земли, нарушение санитарных норм) налагается исключительно уполномоченными государственными органами в соответствии с КоАП РФ.

Статья 22. Ведение делопроизводства в Товариществе

22.1. Делопроизводство в Товариществе осуществляется в соответствии с общепринятыми принципами документооборота, обеспечивающими:

- учёт деятельности Товарищества и его отчётности;
- контроль за численным составом членов Товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в нём;
- учёт земельных участков в границах территории Товарищества;
- учёт оплаты взносов и платежей;
- упорядоченный приём, обработку и хранение входящих и исходящих документов.

22.2. Ответственным за ведение делопроизводства является председатель Товарищества или уполномоченный им член правления.

22.3. Подлежат постоянному хранению в бумажной и/или электронной форме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учёте:

- учредительные документы (Устав с изменениями, свидетельство о регистрации);
- проектная документация по организации и застройке территории;
- книги учёта имущества, хозяйственные и трудовые договоры;
- приходно-расходные сметы, отчёты об их исполнении;
- акты ревизий финансово-хозяйственной деятельности;
- документы о правах на землю общего пользования и имущество общего пользования;
- протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;
- реестр членов Товарищества.

22.3.1. Электронные документы считаются надлежащим образом оформленными при условии их подписания усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица и возможности их считывания техническими средствами в течение всего срока хранения.

22.4. Протоколы общих собраний подписываются председательствующим на собрании. Протоколы заочных собраний подписываются председателем Товарищества. Все протоколы заверяются печатью Товарищества.

22.5. Протоколы заседаний правления подписываются председателем Товарищества и заверяются печатью.

22.6. Документы ревизионной комиссии подписываются всеми её членами.

22.7. Выписки и копии документов заверяются подписью председателя Товарищества и печатью.

22.8. Документы Товарищества хранятся не менее 49 лет (п. 1 ст. 23 ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте»).

22.9. Члены Товарищества и лица, ведущие садоводство без участия в нём, вправе знакомиться с документами Товарищества путём подачи письменного запроса на имя Председателя Товарищества. Ознакомление обеспечивается в течение 30 календарных дней с даты получения запроса.

22.10. По письменному заявлению предоставляются заверенные копии:

- Устава Товарищества с изменениями;
- бухгалтерской (финансовой) отчётности;
- приходно-расходных смет и отчётов об их исполнении;
- заключений ревизионной комиссии;

- документов, подтверждающих права Товарищества на имущество;
- протоколов общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;
- финансово-экономического обоснования размера взносов.

22.11. При ознакомлении с документами составляется лист описи, который подписывается заявителем и прилагается к заявлению.

22.12. Размер платы за изготовление копий устанавливается общим собранием или рассчитывается по фактическим затратам (бумага и пр.).

22.13. Копии документов изготавливаются в срок не позднее 30 календарных дней с даты получения заявления.

22.14. Предоставление копий документов не может быть отказано по причине наличия задолженности по взносам. Право на информацию не зависит от исполнения финансовых обязательств (Определение ВС РФ № 45-КГ21-12).

22.15. Копии документов предоставляются с соблюдением требований ФЗ № 152-ФЗ:

- сведения о других членах Товарищества предоставляются только с их письменного согласия;
- персональные данные обезличиваются при подготовке копий.

22.16. Предоставление копий документов ревизионной комиссии, органам власти, судам и правоохранительным органам осуществляется бесплатно.

22.17. В случае смены председателя документы передаются вновь избранному председателю в течение 10 рабочих дней с составлением акта приёмки-передачи в присутствии комиссии из членов правления и ревизионной комиссии.

22.18. Товарищество ведёт бухгалтерский учёт и отчётность в порядке, установленном законодательством РФ.

Статья 23. Порядок изменения Устава

23.1. Изменения и дополнения в Устав вносятся по решению общего собрания, принятому квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа участвующих в собрании членов Товарищества.

23.2. Проект изменений выносится для ознакомления не позднее чем за 14 дней до собрания путём:

- размещения на информационном щите Товарищества;

- направления по электронной почте членам Товарищества;
- размещения на сайте Товарищества (при наличии).

23.3. Предложения о внесении изменений принимаются в письменном виде не позднее чем за 21 день до собрания.

23.4. Изменения вступают в силу с момента государственной регистрации в ФНС.

23.5. В случае противоречия положений Устава требованиям ФЗ № 217-ФЗ применяются нормы закона.

Статья 24. Реорганизация и ликвидация Товарищества

24.1. Реорганизация (в т.ч. преобразование ДНП - СНТ) осуществляется в соответствии с ГК РФ и Законом № 217-ФЗ.

24.2. При ликвидации имущество общего пользования, находящееся в собственности Товарищества, безвозмездно передаётся в общую долевую собственность собственников земельных участков пропорционально их площади.

24.3. Документы ликвидированного Товарищества передаются на хранение в государственный или муниципальный архив по месту нахождения Товарищества.

Статья 25. Заключительные положения

25.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Уставом, применяются нормы действующего законодательства РФ.

25.2. В случае изменения законодательства Устав подлежит приведению в соответствие с новыми нормами.

25.3. Настоящий Устав вступает в силу с даты его утверждения общим собранием и государственной регистрации в ФНС.

Статья 26. Переходные положения (для преобразования ДНП - СНТ)

26.1. Настоящий Устав принят в связи с преобразованием дачного некоммерческого партнёрства «Поселок Дивный» в садоводческое

некоммерческое товарищество «Поселок Дивный» в соответствии со ст. 58.1 Закона № 217-ФЗ.

26.2. Преобразование осуществляется в форме реорганизации путём преобразования (ст. 57 ГК РФ) на основании решения общего собрания членов ДНП от «___» _____ 2026 г.

26.3. СНТ «Поселок Дивный» является правопреемником ДНП «Поселок Дивный» в полном объёме:

- все права и обязанности ДНП переходят к СНТ;
- договоры, заключённые ДНП, сохраняют силу;
- имущество ДНП переходит к СНТ на праве собственности;
- трудовые договоры с работниками сохраняются.

26.4. Члены ДНП, сведения о которых внесены в реестр на дату преобразования, автоматически становятся членами СНТ без повторного приёма, при условии проведения сверки реестра членов на дату преобразования.

26.5. Дата государственной регистрации СНТ «Поселок Дивный»: «___» _____ 2026 г. (заполняется после регистрации в ФНС).

26.6. Настоящий Устав вступает в силу с даты государственной регистрации СНТ в ЕГРЮЛ.