

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. Земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные документацией по планировке территории либо сведениями Единого государственного реестра недвижимости 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 общего назначения, объекты капитального строительства, сооружения, сети инженерно-технического обеспечения и иные вещи, используемые для удовлетворения общих потребностей правообладателей

земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества (в том числе дороги, проезды, ограждения, ворота и шлагбаум при условии обеспечения беспрепятственного проезда спецтехники и доступа к участкам всех правообладателей, водопровод, линии освещения, детские и спортивные площадки, контейнерные площадки, противопожарные сооружения и средства).

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. Вносы - 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

Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ.

1.5. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости, вид товарищества – садоводческое некоммерческое товарищество.

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 Товарищества;

1.7.2. Дополнительно информация может размещаться в официальных чатах и иных электронных каналах, определённых решением Правления, однако такие каналы используются как вспомогательный способ информирования, если иной порядок не установлен Федеральным законом № 217-ФЗ или настоящим Уставом.

1.7.3. Размещение информации в официальном чате само по себе не заменяет способы уведомления, прямо предусмотренные Федеральным законом № 217-ФЗ и настоящим Уставом, если для соответствующего вопроса установлен обязательный порядок уведомления. Уведомления о проведении общего собрания и иная юридически значимая информация доводятся до сведения в порядке, установленном законом и настоящим Уставом; размещение в чате допускается как дополнительный информационный способ.

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, расположенное в границах территории Товарищества, может принадлежать Товариществу на праве собственности, а также на ином праве, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

2.5. К имуществу общего пользования относятся:

- земельные участки общего назначения (дороги, проезды, площадки);

- объекты инфраструктуры (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, сведения о которых внесены в ЕГРН и которые расположены в границах территории ведения гражданами садоводства, а также земельные участки общего назначения и иное имущество общего пользования.

3.2. Образование, раздел, объединение, перераспределение, уточнение границ либо исправление реестровой ошибки в отношении земельных участков не изменяют автоматически границы территории Товарищества. К территории Товарищества относятся земельные участки, которые после соответствующих кадастровых действий расположены в утверждённых границах территории ведения гражданами садоводства и учтены в ЕГРН.

3.3. При образовании новых земельных участков, а также при уточнении местоположения границ ранее учтённых участков, права и обязанности правообладателей определяются по сведениям ЕГРН, документации по планировке территории, проекту межевания территории (при его наличии) и настоящему Уставу.

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 (актуализированная редакция СНиП 30-02-97);
- решениями общего собрания.

Контроль за соблюдением правил застройки и использования имущества общего пользования осуществляет Правление в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации. Контроль за соблюдением градостроительных норм на земельных участках членов Товарищества осуществляется уполномоченными органами государственного и муниципального строительного надзора.

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;
- Осуществлять расчёты с региональным оператором по обращению с ТКО за счёт членских взносов членов Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 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. Справка об отсутствии (наличии) задолженности по взносам и платежам выдается по письменному запросу собственника земельного участка в течение 5 рабочих дней.

Статья 6. Имущество Товарищества

6.1. Имущество Товарищества состоит из:

6.1.1. Имущества, принадлежащего Товариществу как юридическому лицу на праве собственности (включая имущество общего пользования, приобретённое и/или зарегистрированное до 1 января 2019 года);

6.1.2. Имущество общего пользования, находящегося в общей долевой собственности собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества (имущество общего пользования, созданное или приобретённое за счёт взносов членов Товарищества после 1 января 2019 года);

6.1.3. Имущества, находящегося у Товарищества на праве аренды или ином

законном основании.

6.2. ПОЯСНЕНИЕ ТЕРМИНА «ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ»:

«Общая долевая собственность собственников земельных участков» означает, что имущество (земли общего пользования, инфраструктура) принадлежит всем владельцам участков одновременно. Каждый собственник имеет долю, размер которой пропорционален площади его земельного участка. Доля в праве общей долевой собственности не выделяется в натуре и следует судьбе права собственности на земельный участок.

6.3. Имущество общего пользования, приобретённое или созданное Товариществом на взносы его членов до 1 января 2019 года, принадлежит Товариществу как юридическому лицу, если иное не подтверждено данными ЕГРН, правоустанавливающими документами или решением общего собрания, принятым в соответствии с законом.

6.4. Имущество общего пользования, созданное (приобретённое) после 1 января 2019 года, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, пропорционально площади таких участков, если иное не установлено федеральным законом или не вытекает из зарегистрированного права на соответствующий объект.

6.5. По решению общего собрания имущество общего пользования может быть передано:

- из собственности Товарищества в общую долевую собственность собственников земельных участков;

- из общей долевой собственности в собственность Товарищества как юридического лица (в соответствии с частью 10 статьи 25 Федерального закона № 217-ФЗ).

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

6.7. Правообладатели земельных участков в границах территории Товарищества вправе свободно и без взимания платы использовать земельные участки общего назначения и иное имущество общего пользования для прохода и проезда к своим земельным участкам, а также для иного использования в пределах их целевого назначения и в порядке, не нарушающем права других правообладателей.

Статья 7. Взносы членов Товарищества

7.1. 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.

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

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

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

7.5. При возникновении задолженности более чем за 2 квартала начисляются пени в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

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

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

7.8. 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.

7.9. Порядок расчёта взносов определяется общим собранием в соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ и закрепляется в Своде внутренних правил Товарищества, утверждаемом общим собранием.

Статья 8. Финансовые ресурсы Товарищества

8.1. Финансовые ресурсы Товарищества формируются за счёт:

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

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

8.1.3. 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.

8.1.4. 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.

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

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

8.1.7. Иных поступлений, не запрещённых законодательством РФ.

8.2. Порядок использования финансовых ресурсов:

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

8.2.2. Денежные средства Товарищества расходуются в соответствии с приходно-расходной сметой, принятой квалифицированным большинством голосов общего собрания. В исключительных случаях (аварийные ситуации, устранение последствий стихийных бедствий, предписания контролирующих органов) Правление вправе осуществлять внесметные расходы с последующим их утверждением на ближайшем общем собрании членов Товарищества.

8.2.3. 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.

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

8.3. Направления расходования членских взносов:

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

8.3.1. 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).

8.3.2. 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.

8.3.3. 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.

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

8.4. 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.

8.5. Особенности использования отдельных поступлений:

8.5.1. Пени за просрочку уплаты взносов зачисляются в доход Товарищества и используются на цели, предусмотренные приходно-расходной сметой. Пени не формируют отдельный фонд, однако при наличии в Товариществе резервного фонда могут направляться на его пополнение по решению общего собрания членов Товарищества.

8.5.2. В Товариществе действует резервный фонд, утверждённый ранее решениями общего собрания. Резервный фонд сформирован, в том числе, на основании решений общего собрания от 01.04.2017 об утверждении фонда «Резервный» в сумме 1 208 824 (один миллион двести восемь тысяч восемьсот двадцать четыре) рубля с возможностью пополнения и от 05.01.2018 о направлении в указанный фонд неиспользованных денежных средств из других фондов, оплаченных долгов прошлых лет, оплаченных должниками пеней, средств от аренды земельного участка общего назначения. Средства резервного фонда используются на благоустройство и иные нужды Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества.

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

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

8.6. Запреты и ограничения:

8.6.1. Членские взносы расходуются Товариществом исключительно в соответствии с приходно-расходной сметой, утверждённой общим собранием членов Товарищества на финансовый год.

Целевые взносы утверждаются общим собранием членов Товарищества отдельным решением для каждой цели, предусмотренной 217-ФЗ (приобретение имущества общего пользования, подготовка документации, капитальное строительство и иные цели). Размер и порядок внесения целевых взносов определяются на основании финансово-экономического обоснования, утверждённого общим собранием.

Сведения о поступлении и расходовании целевых взносов подлежат обязательному отражению в финансовой отчётности Товарищества и доводятся до сведения членов Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом. Использование целевых взносов на цели, не указанные в решении об их установлении, не допускается.

Все доходы и расходы Товарищества, включая операции по членским и целевым взносам, отражаются в сводной финансовой документации Товарищества, утверждаемой общим собранием в соответствии с 217-ФЗ.

8.6.2. 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.

8.6.3. 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).

8.7. Бухгалтерский учёт и отчётность:

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

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

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

8.8. Контроль за использованием финансовых ресурсов:

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

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

8.8.3. Члены Товарищества вправе знакомиться с приходно-расходной сметой, отчётами об исполнении сметы, бухгалтерской отчётностью в порядке, установленном статьёй 21 настоящего Устава.

Статья 9. Членство в Товариществе

9.1. 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.

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

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

9.4. 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.

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

9.6. Членство прекращается:

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

9.7. Членство в Товариществе подтверждается выпиской из реестра членов Товарищества. Справка о задолженности выдаётся в порядке, установленном статьёй 18 п.18.5. настоящего Устава.

Статья 10. Права и обязанности членов Товарищества

10.1. 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.

10.2. Член Товарищества обязан:

- знакомиться с информацией, размещённой правлением на информационных стендах, 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;
- обеспечивать надлежащее содержание принадлежащего ему участка и не допускать захламления, самовольного занятия, засыпки канав, перекрытия проездов и иных действий, нарушающих права других правообладателей или состояние имущества общего пользования, 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;
- использовать земельный участок строго в границах, установленных ЕГРН.

10.3. 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).

10.4. 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.

10.5. Размер взносов и платы за содержание имущества общего пользования для собственников жилых домов рассчитывается на тех же основаниях, что и для собственников садовых домов.

10.6. Размер взносов и платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ, определяется решением общего собрания членов Товарищества на основании приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования. В качестве критерия расчёта может использоваться площадь земельного участка, количество участков, объём использования имущества общего пользования либо иной объективный и экономически обоснованный критерий, не противоречащий законодательству Российской Федерации.

10.7. Решение о выборе критериев расчёта взносов и платы принимается общим собранием членов Товарищества в пределах его компетенции одновременно с утверждением приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования на соответствующий период.

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

10.9. Порядок рассмотрения обращений членов Товарищества.

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

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

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

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

Статья 11. Лица, не являющиеся членами Товарищества

11.1. 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 объеме, что и члены Товарищества, в соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

11.2. 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.

11.3. Индивидуальные правообладатели вправе участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать по вопросам, прямо предусмотренным частью 6 статьи 5 и частью 3 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ, в редакции, действующей на дату проведения соответствующего общего собрания.

11.4. По иным вопросам повестки общего собрания, не указанным в Федеральном законе № 217-ФЗ как вопросы, по которым голосуют лица, ведущие садоводство без участия в Товариществе, индивидуальные правообладатели в голосовании участия не принимают. Индивидуальные правообладатели не вправе избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества.

11.5. 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 12. Реестр членов Товарищества

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

12.2. В реестр вносятся сведения о членах Товарищества и лицах, ведущих садоводство без участия в нём, 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.

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

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

12.4. Товарищество ведёт реестр лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в объёме, указанном в пункте 12.2 настоящего Устава. Включение сведений осуществляется с согласия указанных лиц.

12.5. 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.

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

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

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

Статья 13. Порядок управления деятельностью Товарищества

13.1. Высший орган управления - общее собрание членов Товарищества.

13.2. Постоянно действующий исполнительный орган - правление.

13.3. Единоличный исполнительный орган - председатель Товарищества.

13.4. Контрольный орган - ревизионная комиссия (ревизор).

13.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется открытым способом, если настоящим Уставом не предусмотрено иное.

По вопросам избрания органов управления Товарищества

(Председателя, членов Правления, членов Ревизионной комиссии)

и досрочного прекращения их полномочий Общее собрание вправе принять решение о проведении тайного голосования.

Решение о форме голосования (открытое или тайное) принимается

Общим собранием простым большинством голосов от числа присутствующих на собрании членов Товарищества.

13.6. Председателем, членом правления, членом ревизионной комиссии (ревизором) может быть избран член Товарищества, отвечающий требованиям Федерального закона № 217-ФЗ и настоящего Устава.

13.7. Дополнительные требования к кандидатам могут устанавливаться только в той мере, в какой они не противоречат Федеральному закону № 217-ФЗ, Гражданскому кодексу Российской Федерации и не ограничивают необоснованно право членов Товарищества избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества.

- Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз.

- Лица, избранные в органы управления, приступают к исполнению обязанностей в день избрания и продолжают осуществлять полномочия до избрания новых органов.

13.8. Решения органов Товарищества, принятые в пределах их компетенции, обязательны для исполнения всеми членами и лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе.

Статья 14. Компетенция и порядок проведения Общего собрания

14.1. Формы проведения Общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества проводится в очной, очно-заочной или заочной форме. Решение о форме проведения каждого собрания принимается Правлением при его созыве, с учётом ограничений, установленных частью 22 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ. Общее собрание созывается не реже одного раза в год.

14.2. Общее собрание правомочно принимать решения, если на нём присутствует более чем пятьдесят процентов голосов от общего числа голосующих.

14.3. Компетенция Общего собрания.

К исключительной компетенции Общего собрания относятся вопросы, перечисленные в части 1 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ, включая, но не ограничиваясь:

- изменение Устава Товарищества;
- избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение приходно-расходной сметы, отчётов об её исполнении и финансово-экономического обоснования;
- определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- принятие решения о создании или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;
- принятие решения об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости;
- 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;
- принятие решения о подготовке проекта межевания территории и (или) проекта планировки территории применительно к территории садоводства или огородничества либо о подготовке изменений в такую документацию, об одобрении таких проектов или изменений в них;
- распределение образованных на основании утвержденного проекта межевания территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков 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, предусмотренной [частью 3 статьи 5](#) настоящего Федерального закона;
- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной [частью 3 статьи 5](#) настоящего Федерального закона;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса;
- принятие решения о выполнении в границах территории садоводства или огородничества комплексных кадастровых работ за счет собственных средств, о лице, уполномоченном на заключение договора подряда на выполнение таких работ и представление интересов членов товарищества и (или) лиц, указанных в [части 1 статьи 5](#) настоящего Федерального закона, в составе соответствующей согласительной комиссии;

14.4. Формирование повестки дня.

14.4.1. Повестка дня формируется Правлением. Предложения о включении дополнительных вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания, могут вноситься любым членом Товарищества или садоводом-индивидуалом

в письменной или электронной форме не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты проведения собрания.

14.4.2. Предложение должно содержать чёткую формулировку вопроса и при необходимости проект решения.

14.5. Порядок принятия решений (большинство голосов).

14.5.1. Квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосующих принимаются решения по вопросам:

- а) изменения Устава;
- б) избрания и досрочного прекращения полномочий органов управления и контроля;
- в) утверждения сметы, отчётов об её исполнении и ФЭО;
- г) определения размера и порядка уплаты взносов;
- д) распределения земельных участков общего назначения;
- е) реорганизации и ликвидации Товарищества;
- ж) иных вопросов, предусмотренных пунктами 1-6, 10, 17, 21-26 части 1 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ.

14.5.2. По остальным вопросам компетенции Общего собрания решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосующих.

14.6. Право участия и голосования.

14.6.1. В Общем собрании вправе участвовать лично или через представителя по нотариальной доверенности дееспособные члены Товарищества.

14.6.2. Садоводы-индивидуалы вправе присутствовать на собрании, знакомиться с материалами повестки дня и голосовать по вопросам:

- установления, изменения размера и порядка уплаты взносов;
- утверждения отчёта об исполнении сметы;
- использования имущества общего пользования, в отношении которого они реализуют права, предусмотренные статьёй 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

14.6.3. При голосовании по вопросам, указанным в п. 14.6.2, садоводы-индивидуалы учитываются при расчёте кворума и большинства наравне с членами Товарищества.

14.7. Порядок голосования.

14.7.1. Голосование на Общем собрании проводится в очно-заочной форме, если решением собрания не установлено иное.

14.7.2. По вопросам избрания органов управления и контроля (Председателя, Правления, Ревизионной комиссии) и досрочного прекращения их полномочий Общее собрание вправе определить форму голосования (открытое или тайное) простым большинством голосов от числа присутствующих.

14.7.3. Применение электронных средств голосования допускается в порядке, установленном статьёй 17.1 Федерального закона № 217-ФЗ и Регламентом, утверждённым Общим собранием. Электронная почта, мессенджеры и социальные сети не могут использоваться в качестве единственного или основного канала для фиксации результатов голосования.

Статья 15. Правление Товарищества

15.1. Статус и срок полномочий.

Правление является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества. Члены Правления избираются общим собранием квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосующих сроком не более чем на два года.

15.2. Личное исполнение обязанностей и представительство Члены Правления исполняют свои обязанности лично. В случае невозможности личного присутствия на заседании член Правления вправе делегировать своё право голоса и участия в заседании другому действующему члену Правления на основании письменной доверенности.

15.3. Порядок созыва и кворум.

Заседания Правления созываются Председателем Товарищества по мере необходимости. Заседание правомочно при участии в нём более половины избранных членов Правления.

15.4. Порядок принятия решений.

Решения Правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов от числа членов Правления, присутствующих на заседании. При равенстве голосов голос Председателя Товарищества является решающим.

15.5. Формы проведения и уведомление.

Заседания Правления могут проводиться в очной, очно-заочной или заочной форме, в том числе с использованием средств связи (видеоконференцсвязь, электронная почта, мессенджеры). Уведомление о дате, времени, форме и повестке заседания направляется членам Правления не позднее чем за 3 (три)

рабочих дня до его проведения одним из способов: телефонный звонок, СМС/мессенджер, электронная почта или размещение в закрытом чате Правления. В экстренных случаях Председатель вправе созвать заседание с сокращённым сроком уведомления.

15.6. Расширенные заседания.

При необходимости могут проводиться расширенные заседания Правления с привлечением членов Товарищества, членов Ревизионной комиссии, работников Товарищества, представителей подрядных организаций и органов власти. Перечень приглашённых определяется Председателем.

15.7. Протоколирование.

Ход заседания и принятые решения фиксируются в протоколе, который подписывается Председателем и заверяется печатью Товарищества (при её наличии). Протоколы хранятся в делах Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ.

15.8. Компетенция Правления.

К компетенции Правления относятся вопросы, предусмотренные частью 7 статьи 18 Федерального закона № 217-ФЗ, а также:

- подготовка проектов решений, смет и документов для общего собрания;
- исполнение решений общего собрания и контроль за их выполнением;
- управление текущей деятельностью Товарищества и имуществом общего пользования;
- приём в члены Товарищества;
- выдача предписаний об устранении нарушений Устава и решений общего собрания;
- принятие решений о подготовке исковых заявлений о взыскании задолженности по взносам;
- иные вопросы оперативного управления, не отнесённые законом или настоящим Уставом к компетенции общего собрания.

15.9. Организация движения и въезда техники.

Вопросы организации движения транспорта, въезда спецтехники и использования земель общего пользования регулируются внутренними правилами Товарищества. Индивидуальное согласование с Правлением для въезда транспортных средств на территории общего пользования не требуется, если иное не предусмотрено федеральным законодательством (например, при

проведении работ, требующих временного ограничения движения или превышения допустимых нагрузок на инженерные сети).

15.10. Иные полномочия.

Правление вправе принимать решения, необходимые для достижения уставных целей Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания.

15.11. Досрочное прекращение полномочий.

Полномочия члена Правления прекращаются досрочно в случаях:

- а) добровольного выхода (с даты поступления заявления Председателю);
- б) утраты права на земельный участок, прекращения членства в Товариществе, смерти, признания недееспособным или ограничено дееспособным (автоматически с даты наступления события или получения Правлением официальных сведений);
- в) досрочного прекращения полномочий решением общего собрания;
- г) исключения из членов Товарищества решением общего собрания.

15.12. Фиксация прекращения полномочий.

Принятие отдельного решения о прекращении полномочий по основаниям пп. 15.11(а) и (б) не требуется. Факт прекращения полномочий фиксируется в протоколе ближайшего заседания Правления или общего собрания.

15.13. Восполнение состава.

При выбытии члена Правления кворум рассчитывается исходя из фактического количества действующих членов. Если количество действующих членов Правления становится менее трёх (3), в повестку ближайшего общего собрания включается вопрос об избрании новых членов правления.

15.14. Прекращение полномочий за систематическое отсутствие.

Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по решению общего собрания в случае, если он без уважительных причин не принял участия в двух подряд заседаниях Правления. Уважительными признаются причины, связанные с болезнью (подтверждённой документом), чрезвычайными обстоятельствами или исполнением государственных обязанностей. Вопрос о досрочном прекращении полномочий включается в повестку общего собрания после направления члену Правления письменного уведомления и предоставления ему возможности представить объяснения в срок не менее 5 рабочих дней. Решение принимается простым большинством голосов от общего числа голосующих.

Статья 16. Председатель Товарищества

16.1. Председатель Товарищества избирается общим собранием квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосующих сроком не более чем на 2 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

16.2.8. Все финансовые операции осуществляются в пределах сметы.

16.3. Председатель Товарищества подотчётен общему собранию членов Товарищества в порядке, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ и настоящим Уставом.

16.4. 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).

16.5. 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 17. Ревизионная комиссия (ревизор)

17.1. 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.

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

17.3. 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;

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

17.5. 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.

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

Статья 18. Ответственность перед Товариществом

18.1. Финансовая ответственность за неуплату взносов.

За несвоевременную уплату членских, целевых взносов и иных платежей на собственника земельного участка могут начисляться пени в размере, установленном решением общего собрания, но не более размера ключевой ставки Центрального банка РФ от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, действующей на момент начисления (ст. 333 ГК РФ).

18.2. Ответственность за причинение ущерба.

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

18.3. Обязанность уплаты взносов независимо от обстоятельств.

Наличие или отсутствие членства в Товариществе, сезонное или фактическое неиспользование земельного участка, отказ от пользования имуществом общего пользования не освобождают собственника от обязанности своевременно и в полном объёме вносить установленные взносы и платежи.

18.4. Смена собственника и задолженность.

18.4.1. Обязанность по уплате взносов и иных платежей возникает у собственника земельного участка с даты возникновения права собственности и прекращается с даты прекращения этого права.

18.4.2. Задолженность по взносам и платежам сохраняется за лицом, являвшимся собственником на момент её возникновения. Товарищество вправе взыскивать такую задолженность в установленном законом порядке независимо от смены собственника участка.

18.4.3. Частные соглашения между прежним и новым собственником о распределении обязанностей по уплате задолженности не создают обязанностей для Товарищества и не освобождают прежнего собственника от ответственности перед Товариществом.

18.5. Справка об отсутствии задолженности.

Справка об отсутствии задолженности выдаётся Товариществом по письменному запросу собственника в течение 5 (пяти) рабочих дней и носит информационный характер.

Статья 19. Особенности использования земельных участков

19.1. 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.

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

19.3. 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.

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

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

19.6. 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.

19.7. 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.

19.8. На территории Товарищества запрещается нарушение тишины и покоя граждан в периоды (в соответствии с Законом Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»):

- в рабочие дни (понедельник – пятница) – с 21:00 до 08:00, а также с 13:00 до 15:00;
- в субботу – с 22:00 до 10:00, а также с 13:00 до 15:00;
- в воскресенье и в установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни – круглосуточно.

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

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

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

19.10.1. Использование пиротехнических изделий (салюты, фейерверки, факелы) допускается при соблюдении следующих условий:

- Временной режим: не ранее 10:00 и не позднее 23:00 (в выходные и праздничные дни не позднее 24:00).
- Безопасное место: на расстоянии не менее 50 метров от любых строений (домов, бань, гаражей) и не менее 50 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.

19.11. 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 50 метров) к границам соседних участков (требуется письменное согласие соседей).

19.12. 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.

19.13. 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.

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

19.15. Взыскание ущерба осуществляется в порядке, установленном статьёй 18.2 настоящего Устава.

19.16. На садовых земельных участках запрещается:

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

Статья 20. Ответственность за нарушение положений Устава Товарищества

20.1. За нарушение Устава, решений общего собрания или Сводом Внутренних Правил пользования территорией к собственникам могут применяться меры воздействия в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

20.2. 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.

20.3. 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.

20.4. 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).

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

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

Статья 21. Ведение делопроизводства в Товариществе

21.1. 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.

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

21.3. 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.

21.3.1. 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.

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

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

21.6. Документы ревизионной комиссии подписываются всеми её членами.

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

21.8. Организация хранения документов.

21.8.1. Товарищество обязано обеспечивать сохранность документов (уставных, финансово-бухгалтерских, по основной деятельности, кадровых, налоговых и иных) в соответствии с требованиями федерального законодательства, включая требования архивного, налогового и трудового права.

21.8.2. Сроки хранения документов определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Номенклатурой дел Товарищества, утверждаемой Правлением.

21.8.3. Документы, срок хранения которых истёк, подлежат уничтожению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с составлением соответствующего акта.

21.8.4. Ответственность за организацию хранения, учёта и своевременное уничтожение документов возлагается на Председателя Товарищества.

21.9. 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.

21.10. 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.

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

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

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

21.14. 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).

21.15. 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.

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

21.17. 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.

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

Статья 22. Порядок изменения Устава

22.1. Изменения и дополнения в Устав принимаются общим собранием членов Товарищества квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосующих в соответствии с частью 4 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ.

22.2. Предложения о внесении изменений в Устав могут вноситься членами Товарищества в письменной форме не позднее чем за 21 (двадцать один) день до даты проведения общего собрания.

22.3. Правление Товарищества рассматривает поступившие предложения, формирует окончательный проект изменений и пакет документов для проведения собрания. Уведомление о проведении общего собрания с приложением всех материалов (включая проект изменений в Устав и поступившие предложения) направляется членам Товарищества не позднее чем за 14 (четырнадцать) дней до даты проведения собрания способами, предусмотренными настоящим Уставом и частью 4 статьи 22 Федерального закона № 217-ФЗ.

22.4. Изменения в Устав вступают в силу с момента их государственной регистрации в уполномоченном федеральном органе исполнительной власти.

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

Статья 23. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

23.2. При ликвидации имущество общего пользования, находящееся в собственности Товарищества, безвозмездно передаётся в общую долевую

собственность собственников земельных участков пропорционально их площади.

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

Статья 24. Заключительные положения

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

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

24.3. Настоящий Устав подлежит применению с учётом правил о государственной регистрации изменений учредительного документа, установленных законодательством Российской Федерации.

Статья 25. Переходные положения (для преобразования ДНП - СНТ)

25.1. 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.

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

25.3. 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.

25.4. 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.

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

25.6. Настоящий Устав в редакции, связанной с преобразованием ДНП в СНТ, вступает в силу с даты государственной регистрации соответствующих изменений в ЕГРЮЛ.