

УТВЕРЖДЕН

Внеочередным общим собранием членов
Дачного некоммерческого партнерства
«УСАДЬБА ВОРОНОВА»

Протокол б/н от _____ 20__ года

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «УСАДЬБА ВОРОНОВА»

(Редакция № 3)

**Московская область
г. Раменское
2019 г.**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «УСАДЬБА ВОРОНОВА» именуемое в дальнейшем «**Товарищество**» является добровольным объединением граждан – собственников садовых земельных участков и имущества общего пользования созданного в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ.

1.2. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

1.3. Товарищество считается созданным и приобретает полномочия юридического лица с момента его государственной регистрации.

1.4. Товарищество имеет расчетный счет в банке, печать со своим наименованием, а также фирменные бланки.

1.5. Организационно-правовая форма Товарищества – товарищество собственников недвижимости.

1.6. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «УСАДЬБА ВОРОНОВА»;

Сокращенное наименование: ТСН «УСАДЬБА ВОРОНОВА»»

1.7. Место нахождения Товарищества: **Россия, Московская область, Раменский район, город Раменское.**

1.8. Товарищество создается на неопределенный срок;

1.9. Вид деятельности товарищества — садоводство.

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество как юридическое лицо имеет право:

2.1.1. осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных статьей 3 настоящего Устава;

2.1.2. приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

2.1.3. открывать расчетные счета в банках;

2.1.4. заключать, изменять и расторгать хозяйственные договоры;

2.1.5. принимать и увольнять работников;

2.1.6. обращаться в органы государственной власти и органы местного самоуправления за поддержкой (содействием) Товариществу и его членам в развитии садоводства и решении социально-хозяйственных проблем;

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

2.1.8. выступать истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

2.1.9. обращаться в суды с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти и органов местного самоуправления, нарушающих права и законные интересы Товарищества и его членов либо нарушения этих прав и интересов должностными лицами;

2.1.10. в судебном порядке взыскивать задолженность по оплате членского и иного взноса предусмотренного Уставом с членов Товарищества, а также с граждан ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе;

2.1.11. осуществлять иные не противоречащие действующему законодательству полномочия.

2.2. Товарищество обязано решать следующие основные социально-хозяйственные задачи:

2.2.1. представлять и защищать права и законные интересы членов Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных и правоохранительных органах, коммерческих и некоммерческих организациях;

2.2.2. оказывать членам товарищества правовые, агрономические, экономические и иные информационные услуги в области землепользования и ведения садоводства;

2.2.3. оказывать членам Товарищества помощь в освоении и рациональном использовании садовых земельных участков по целевому назначению – для садоводства;

2.2.4. оказывать членам Товарищества помощь в застройке садовых земельных участков в соответствии с разрешенным использованием;

2.2.5. осуществлять эффективное ведение финансово-хозяйственной деятельности;

2.2.6. технически эксплуатировать инженерные сети, дороги, иные объекты инфраструктуры, средства связи и транспорта, необходимые для обеспечения коллективного садоводства;

2.2.7. организовывать работы по благоустройству и озеленению территории Товарищества; ежегодно, особенно в начале и в конце садоводческого сезона, проводить коллективные работы по уборке территории от бытового мусора и сорняков, по обеспечению экологической, санитарной и пожарной безопасности;

2.2.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по долгам и обязательствам Товарищества.

3. Цели и предмет и деятельности Товарищества

3.1. Основными целями деятельности Товарищества являются:

3.1.1. создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства и иные условия);

3.1.2. содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства;

3.1.3. содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

3.1.4. Предметом деятельности Товарищества является содействие его членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, защита их прав и законных интересов.

4. Устав Товарищества. Порядок внесения изменений в устав Товарищества

4.1. Настоящий Устав составлен в соответствии с нормами Федерального закона 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 — Федеральный закон № 217), иных законодательных и подзаконных актов Российской Федерации. Положения настоящего Устава не могут противоречить законодательству Российской Федерации.

4.2. Настоящий Устав является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности Товарищества. Устав на законодательной основе комплексно регулирует правоотношения с участием Товарищества и его членов, а также с гражданами ведущими садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе связанные с реализацией прав на земельные участки, землю и имущество общего пользования и ведением садоводства.

4.3. Решения органов управления и контроля Товарищества не должны противоречить настоящему Уставу.

4.4. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения органами управления и контроля, а также членами Товарищества.

4.5. Член Товарищества, а также граждане ведущие садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе имеют право по письменному обращению, в рабочие дни, по месту нахождения Товарищества ознакомиться с Уставом.

Член Товарищества, а также граждане ведущие садоводство в индивидуальном порядке без участия в Товариществе имеют право приобрести экземпляр настоящего Устава в индивидуальное пользование за плату в размере стоимости установленные решением Общего собрания членов Товарищества.

4.6. Любые изменения, дополнения к Уставу, а также новая редакция его обсуждается и утверждается правомочным общим собранием членов Товарищества большинством в 2/3 голосов от общего числа присутствующих на собрании членов Товарищества и представляются в

регистрирующие органы по месту регистрации юридических лиц, при этом дополнения и изменения к Уставу оформляются письменно.

4.7. Проект вносимых изменений и дополнений рассылается всем членам товарищества не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до проведения общего собрания, полномочного рассматривать вопрос о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами товарищества могут являться исключительно физические лица, а также в случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

5.2. В члены Товарищества могут быть приняты собственники (правообладатели) садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства.

5.3. Принятие в члены Товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов Товарищества. В заявлении указывается:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;
- адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

5.4. Рассмотрение заявления осуществляется на ближайшем очередном или внеочередном общем собрании членов Товарищества.

5.5. Днем приема в члены Товарищества лица, подавшего указанное в пункте 5.3. настоящего Устава заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов Товарищества.

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

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

5.8. Членство в Товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов Товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более (трех) месяцев с момента возникновения этой обязанности.

5.9. Членство в Товариществе также прекращается в связи со смертью либо в связи с прекращением права собственности члена Товарищества на принадлежащий ему садовый участок.

5.10. В принятие в члены Товарищества может быть отказано в случае, если лицо подавшее заявление было ранее исключено из числа членов Товарищества, в связи с нарушением оплаты членских, целевых и иных взносов, не является собственником земельного участка, представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренных в п. 5.3. Устава.

5.11. При выходе из состава членов Товарищества оплаченные взносы возврату не подлежат.

6. Правовой статус члена Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 6.1.1. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 6.1.2. участвовать в обсуждении и принятии решений по вопросам, рассматриваемым на общих собраниях Товарищества;
- 6.1.3. получать информацию о деятельности исполнительных и контрольных органов Товарищества;
- 6.1.4. знакомиться и по заявлению получать за плату, заверенные копии, устава Товарищества, финансовые отчеты, приходно-расходную смету, заключение ревизионной комиссии, финансово-экономическое обоснование размера взносов, протокола общего собрания.
- 6.1.5. самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- 6.1.6. осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными требованиями строительство или перестройку жилого строения, хозяйственных построек и сооружений;
- 6.1.7. добровольно прекратить членство в Товариществе.
- 6.1.8. Член Товарищества при голосовании на общем собрании членов Товарищества имеет право на один голос, независимо от количества принадлежащих ему земельных участков расположенных на территории Товарищества.
- 6.1.9. Если у члена Товарищества имеется на территории Товарищества земельный участок в общей долевой собственности, то каждый такой член Товарищества, имеет право при голосовании на общем собрании членов Товарищества один голос.

6.2. Член товарищества обязан:

- 6.2.1. соблюдать права других членов Товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории Товарищества, без участия в Товариществе;
- 6.2.2. нести бремя содержания земельного участка и ответственности за нарушение законодательства;
- 6.2.3. добросовестно выполнять требования земельного законодательства о землепользовании; освоить полученный земельный участок в течение 3-х лет и использовать его в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, не нанося ущерба земле, как природному и хозяйственному объекту (освоение земельного участка предполагает, в частности, обязательное наличие садовых посадок, уничтожение сорняковых трав на участке, содержание в порядке ограды и т.д.);
- 6.2.4. участвовать в работе общих собраний членов товарищества, исполнять решения, принятые Председателем Товарищества и Правлением Товарищества, в рамках полномочий, установленных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации или возложенных на них общим собранием товарищества;
- 6.2.5. своевременно вносить членские, целевые и иные взносы в размерах и в сроки, определяемые общим собранием Товарищества, а также налоги, плату за потребляемую электроэнергию и другие платежи;
- 6.2.6. вносить членские и другие взносы в размере и сроки установленные Уставом;
- 6.2.7. соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения;
- 6.2.8. содержать в порядке прилегающие участки инженерных сетей, дорог, проезды, проходы и кюветы; не загрязнять экологически вредными веществами и не захламлять бытовым мусором территорию Товарищества и прилегающие к ней лесные массивы, поля и водоемы;
- 6.2.9. бережно относиться к имуществу Товарищества, а при его порче, поломке или утрате по вине члена Товарищества восстанавливать поврежденное или возмещать Товариществу нанесенный ущерб;
- 6.2.10. участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи в коллективных работах по благоустройству территории Товарищества и иных по необходимости организуемых правлением мероприятиях;
- 6.2.11. соблюдать правила внутреннего распорядка в Товариществе, не допускать действий, нарушающих нормальные условия для работы и отдыха;
- 6.2.12. представлять беспрепятственный допуск на свой садовый участок и в имеющиеся на нем жилое и иные строения членов правления и контрольных комиссий Товарищества для проверки правильности потребления электроэнергии и эксплуатации электроустановок, соблюдения пожарной безопасности;

6.2.13. всякие увеселительные мероприятия на территории Товарищества прекращать до 22 час. 00 мин.;

6.2.14. При отчуждении садового земельного участка другому лицу бывший член Товарищества обязан в течение 10 (десять) календарных дней со дня прекращения прав на садовый земельный участок уведомить в письменной форме об этом правление Товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение. В случае неисполнения требования, бывший член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием у правления товарищества информации о прекращении его членства в Товариществе.

6.2.15. соблюдать иные установленные законодательством и настоящим Уставом требования.

7. Финансово-хозяйственная деятельность Товарищества. Взносы Товарищества

7.1. В качестве источников формирования имущества Товарищества устанавливаются следующие виды взносов членов Товарищества:

Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами Товарищества на расчетный счет Товарищества исключительно на расходы, связанные:

- с содержанием имущества общего пользования Товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

- с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

- с благоустройством земельных участков общего назначения;

- с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

- с проведением аудиторских проверок товарищества;

- с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

- платежи, полученные Товариществом по договорам о порядке пользования объектами инфраструктуры и услугами, заключенными Товариществом с гражданами ведущими хозяйство в индивидуальном порядке и не являющиеся членами Товарищества соответствуют членским взносам.

- к членским взносам относится оплата Товариществом компенсации за потребляемую электроэнергию членами Товарищества и гражданами ведущими хозяйство в индивидуальном порядке и не являющиеся членами Товарищества при использовании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, а также на земельных участках, принадлежащих членам Товарищества и гражданам ведущим хозяйство в индивидуальном порядке и не являющиеся членами Товарищества. Размер компенсации рассчитывается на основании показаний прибора учета электрической энергии, установленной на границе земельных участков, принадлежащих Товариществу, членам Товарищества и гражданам ведущим хозяйство в индивидуальном порядке и не являющиеся членами Товарищества.

7.1.1. Ежемесячный размер членских взносов один раз в год устанавливается на общем собрании членов Товарищества большинством не менее 2/3 голосов от общего числа членов Товарищества присутствующих на общем собрании членов Товарищества на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом, и на другие текущие расходы Товарищества с учетом количества его членов, сметы предстоящих расходов, составленной на основе заключенных Товариществом гражданско-правовых договоров и трудовых договоров (контрактов), а также прогнозируемой инфляции. Установленный на предстоящий календарный год

размер ежемесячных членских взносов может быть изменен только решением Общего собрания членов Товарищества, принятым большинством не менее 2/3 голосов от общего числа членов Товарищества присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

7.1.2. Членские взносы вносятся всеми членами Товарищества ежемесячно в срок не позднее 15 числа текущего месяца.

7.1.3. Просрочка оплаты членских взносов влечет начисление в пользу Товарищества пени в размере 0,2% за каждый день просрочки, начиная с 16 числа месяца, следующего за отчетным.

7.1.4. В случае отказа члена Товарищества от добровольной уплаты членского взноса и пени Товарищество вправе обратиться в суд с иском о принудительном их взыскании, а также поставить на очередном/внеочередном Общем собрании вопрос об исключении неплательщика из числа членов Товарищества.

7.1.5. Членский взнос оплачивается членом Товарищества равным количеству принадлежащих ему на территории Товарищества земельных участков.

7.1.6. Если у члена Товарищества имеется на территории Товарищества земельный участок в общей долевой собственности, то каждый такой член Товарищества, оплачивает членский взнос в соответствии с принадлежащей ему долей.

7.1.7. Член Товарищества, своим личным или иным участием в деятельности Товарищества обеспечивший экономию денежных средств и иного имущества Товарищества, может быть по решению Правления Товарищества временно освобожден от уплаты членских взносов в пределах суммы, предусмотренной на оплату работ или услуг, выполненных или оказанных соответствующим членом Товарищества.

7.2. **Целевые взносы** - денежные средства вносимые членами Товарищества на расчетный счет Товарищества исключительно на расходы, связанные:

- с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

- с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

- с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

- с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

7.2.1. Целевые взносы вносятся членами Товарищества в размере, периоды и сроки, определенные Общим собранием членов Товарищества принятым не менее в 2/3 голосов от общего числа членов Партнерства.

7.2.2. В случае нарушения членом Товарищества срока уплаты целевого взноса, установленного Общим собранием членов Товарищества, он уплачивает пени в размере 0,2% от суммы невнесенного целевого взноса за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

7.2.3. При смене собственника/владельца земельного участка новый собственник/владелец земельного участка целевой взнос не уплачивает при условии внесения целевого взноса предыдущим собственником/владельцем земельного участка.

7.2.4. Нарушение срока уплаты целевых взносов более чем на 2 (два) месяца является основанием для исключения неплательщика из Товарищества в порядке, установленном настоящим Уставом.

7.2.5. Для осуществления своей деятельности Товарищество может формировать финансовые фонды. Виды, размеры, порядок формирования и использования фондов устанавливаются по решению Общего собрания членов Товарищества.

7.2.6. Член Товарищества, не пользующийся своим земельным участком, а также объектами общего пользования, инфраструктуры не освобождается от оплаты расходов Товарищества на содержание, эксплуатацию имущества, и ведения финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

7.2.7. Целевой взнос оплачивается членом Товарищества равным количеству принадлежащих ему на территории Товарищества земельных участков.

7.2.8. Если у члена Товарищества имеется на территории Товарищества общая долевая собственность на земельный участок, то каждый такой член Товарищества, оплачивает целевой взнос в соответствии с принадлежащей ему долей.

8. Управление Товариществом. Компетенция общего собрания членов Товарищества.

8.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание его членов, Правление, Председатель Правления.

8.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления: ему подконтрольны и подотчетны все другие органы управления Товарищества.

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

8.4. исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

8.4.1. изменение устава товарищества;

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

8.4.3. 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;

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

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

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

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

8.4.8. принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

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

8.4.10. распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

8.4.11. утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

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

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

8.4.14. заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

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

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

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

8.4.18. утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;
8.4.19. определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

8.4.20. принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

8.4.21. определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, гражданами ведущими садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе.

8.4.22. утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов.

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

8.5. Общее собрание членов Товарищества также вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения.

8.6. По вопросам, указанным в пунктах 8.4.1. – 8.4.6, 8.4.10, 8.4.17, 8.4.21- 8.4.23 решения общего собрания членов Товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

8.7. По вопросам, указанным в пунктах 8.4.4. - 8.4.6., и 8.4.21 - 8.4.22 Устава, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе и имеющие право голоса на собрании членов Товарищества.

По иным вопросам, указанным в разделе 8.4. Устава решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

По решению общего собрания тайное голосование может осуществляться при выборах Председателя Правления, членов Правления и членов ревизионной комиссии Товарищества. Все остальные решения общих собраний принимаются открытым голосованием.

8.8. Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже, чем один раз в год.

8.9. Внеочередное общее собрание членов Товарищества проводится по решению Правления;

8.10. По требованию ревизионной комиссии;

8.11. Или более чем 1/5 от общего числа членов Товарищества, а также по предложению органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства и огородничества.

8.12. В случаях, предусмотренных пунктами 8.10.,8.11. Устава требование о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту нахождения Товарищества.

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

8.14. Правление товарищества не позднее 30 (тридцать) дней со дня получения требования, о проведение внеочередного общего собрания инициатором которого являются лица указанные в п. 8.10, 8.11 Устава обязано утвердить предложенную повестку планируемого собрания и обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества. В случае, если Внеочередное общее собрание членов Товарищества инициатором, которого являются члены Правления Товарищества, повестка дня формируется членами Правления Товарищества и утверждается Председателем правления Товарищества.

8.15. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного общего собрания в случае, если не соблюден установленный настоящим Уставом порядок подачи предложения или требования о созыве внеочередного общего собрания. После принятия решения Правления об отказе в проведении внеочередного собрания, оно должно об этом сообщить в письменной форме инициаторам предложения или требования о проведении общего собрания сразу после принятия решения об отказе. Отказ Правления в проведении внеочередного общего собрания может быть обжалован инициаторами требования внеочередного собрания в суде.

8.16. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не менее чем за 2 (две) недели до дня его проведения размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества и на сайте Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии).

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

8.18. В случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 8.4.4. – 8.4.6, 8.4.21 - 8.4.22. настоящего Устава, лица, ведущие садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе, уведомляются о проведении общего собрания членов товарищества в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

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

8.20. Для членов товарищества, а также для граждан ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе, в случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 8.4.4. – 8.4.6, 8.4.21 - 8.4.22. настоящего Устава, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов Товарищества.

8.21. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствует более 50% членов Товарищества.

8.22. Председатель и секретарь общего собрания избираются простым большинством голосов участников собрания.

8.23. Члены Товарищества вправе участвовать в работе общего собрания и в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены нотариальной доверенностью или доверенностью заверенной Председателем Правления.

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

8.25. По вопросам, указанным в пунктах 8.4.1., 8.4.2., 8.4.4.-8.4.6., 8.4.10.,8.4.17.,8.4.21.-8.4.23. настоящего Устава, проведение заочного голосования не допускается.

8.26. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 8.4.1., 8.4.2., 8.4.4.-8.4.6., 8.4.10.,8.4.17.,8.4.21.-8.4.23. настоящего Устава, такое общее собрание членов товарищества не имело указанного в пункте 8.21. настоящего Устава кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

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

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

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

8.28. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только бюллетенями для голосования.

8.29. Список лиц, имеющих право участвовать в заочном голосовании по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, составляется на основании данных списка членов Товарищества.

8.30. Бюллетени для проведения заочного голосования должны быть направлены Правлением Товарищества членам Товарищества не позднее чем за 30 (тридцать) дней до установленной даты окончания приема Товариществом заполненных бюллетеней заказным письмом или иным способом, позволяющим зафиксировать дату их направления.

8.31. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие более половины членов Товарищества.

8.32. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, бюллетени которых получены до указанной в них даты окончания приема Товариществом бюллетеней.

8.33. Требования к тексту бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам Товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования, а также иные условия проведения заочного голосования также регулируются внутренним регламентом, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

8.34. Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества и секретарем. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в п. 8.27. Устава.

8.35. В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, ведущих садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в Товариществе, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным частью 8.34. Устава.

8.36. Решения общих собраний вступают в силу с момента их принятия.

8.37. Решения общих собраний обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, принятыми в Товарищество по трудовым договорам, а также гражданами ведущими хозяйство в индивидуальном порядке и не являющимися членами Товарищества.

8.38. Решения общих собраний доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения решений на информационных стендах и щитах, находящихся на территории Товарищества, и на сайте Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии) в течение 10 (десять) календарных дней с даты проведения такого собрания.

8.32. Правление Товарищества

8.32.1. Правление товарищества подотчетно общему собранию членов товарищества.

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

8.32.3. Количество членов правления товарищества составляет не менее 3 (три) человек и не превышает более семи человек.

8.32.4. Правление Товарищества и его Председатель избираются общим собранием членов товарищества из числа членов Товарищества. Срок полномочий членов Правления Товарищества - 2 (два) года, срок полномочий Председателя Правления Товарищества - 5 (пять) лет. Форма голосования определяется Общим собранием членов Товарищества, простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов Товарищества.

Каждый член Правления товарищества может быть избран в члены правления Товарищества неоднократно количество раз.

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

8.32.5. Заседания правления товарищества созываются председателем товарищества по мере необходимости в сроки, установленные протоколом общего собрания членов Правления товарищества.

8.32.6. Заседание членов Правления Товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.

8.32.7. Решения Правления Товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов Правления Товарищества на собрании. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

8.32.8. Решения членов Правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры (контракты).

8.32.9. К полномочиям правления товарищества относятся:

- выполнение решений общего собрания членов товарищества;
- принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме заочного голосования, очно-заочного голосования;

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

- руководство текущей деятельностью товарищества;

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

- принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом;

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

- составление приходно-расходных смет и отчетов правления товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;

- ведение учета и отчетности товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;

- обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;

- контроль за своевременным внесением членских, целевых и иных взносов, предусмотренных Федеральным законом № 217 и Уставом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, гражданами ведущими садоводство на территории Товарищества в индивидуальном порядке без участия в нем в судебном порядке;

- рассмотрение заявлений членов товарищества;

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

- подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217.

- Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим Федеральным законом № 217 и уставом товарищества к полномочиям иных органов товарищества.

8.33. Председатель Товарищества:

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

- председательствует на заседаниях правления товарищества;

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

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

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

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

- выдает доверенности без права передоверия;

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

- рассматривает заявления членов товарищества.

- Председатель товарищества в соответствии с уставом товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности товарищества обязанности, за исключением обязанностей, которые предусмотрены Федеральным законом № 217 и исполнение которых является полномочием иных органов товарищества.

8.34. Заместитель Председателя Товарищества.

8.34.1. Заместитель Председателя Товарищества избирается на заседании правления Товарищества из числа членов правления Товарищества большинством голосов членов Правления присутствующих на данном собрании.

8.35. Ревизионная комиссия Партнерства

8.35.1. Контроль за финансовой деятельностью Партнерства осуществляет Ревизионная комиссия в составе не менее 3 (трех) членов Товарищества, избранная сроком на 2 (два) года из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества. В состав Ревизионной комиссии не могут быть избраны Председатель и члены Правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

8.35.2. Ревизионная комиссия подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

8.35.3. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

8.35.4. Заседания Ревизионной комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

8.35.5. Руководство Ревизионной комиссией осуществляет ее Председатель, избираемый на заседании Ревизионной комиссии.

8.35.6. Ревизионная комиссия:

- проверяет выполнение Правлением товарищества и Председателем товарищества решений Общего собрания членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных Правлением и его Председателем, а также выполнение органами Партнерства требований настоящего Устава и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Партнерства, состояние его имущества;

- осуществляет ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе любого члена Ревизионной комиссии, решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов товарищества или любого члена его Правления;

- отчитывается о результатах ревизии перед Общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

- докладывает Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества;

- осуществляет другие полномочия в соответствии с Положением о Ревизионной комиссии Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

8.35.7. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводится не реже одного раза в год.

По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов или Председателя Правления Товарищества Ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

8.35.8. Члены Ревизионной комиссии несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и положением о Ревизионной комиссии Товарищества.

9. Реестр членов Товарищества

9.1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации Товарищества Председателем Товарищества создается и осуществляется ведение реестра членов Товарищества.

9.2. Сбор, обработка, хранение и распространение сведений, необходимых для ведения реестра членов Товарищества осуществляются в соответствии с Федеральным законом О персональных данных и Федеральным законом № 217.

9.3. Реестр членов Товарищества должен содержать следующие сведения:

9.3.1. фамилию, имя, отчество (при наличии) члена Товарищества;

9.3.2. адрес места жительства;

9.3.3. почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которому членом Товарищества могут быть получены сообщения;

9.3.4. кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член Товарищества.

9.5. Член Товарищества обязан предоставлять достоверные и необходимые для ведения реестра членов Товарищества сведения и своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений.

10. Делопроизводство в Товариществе

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

10.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписываются председателем и секретарем собрания, заверяются печатью Товарищества.

10.3. Протоколы заседаний правления товарищества подписывает председатель товарищества и заверяет печатью Товарищества.

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

10.5. Протоколы, указанные в пунктах 10.2. и 10.3. Устава заверяются печатью товарищества.

10.6. Протоколы, указанные в пунктах 10.2. и 10.3. Устава, а также иные документы товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

11. Ведение садоводства в индивидуальном порядке

11.1. Гражданин, владеющий садовым земельным участком в границах Товарищества, имеет право вести садоводство в индивидуальном порядке. Такими садоводами становятся:

11.1.1. Добровольно вышедшие или исключенные из членов Товарищества граждане.

11.1.2. Граждане, получившие право владения земельным участком в результате наследования по завещанию или по закону, на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной законно совершенной ими сделки, если они не подали заявление о вступлении в члены Товарищества.

11.2. Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества за плату на основании договоров, заключенных в письменной форме с Товариществом в порядке, установленном настоящим Уставом (договоры энерго-, тепло-, газо-, водоснабжения), и иных договоров, заключаемых с Товариществом согласно решениям органов управления Товариществом. Отказ указанных граждан от заключения данных договоров является основанием для лишения их права пользоваться объектами инфраструктуры, иным имуществом общего пользования Товарищества.

11.3. Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке на территории Товарищества, могут обжаловать в суд решение его Правления либо общего собрания членов Товарищества об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества. Председатель Правления Товарищества от имени Товарищества заключает с гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, подготовленные Правлением договоры, утвержденные общим собранием членов

Товарищества, о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН на условиях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Гражданин, отказавшийся или более месяца уклоняющийся от заключения данных договоров, лишается права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества.

11.4. Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества для граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение, создание такого имущества не может превышать размер платы за пользование им для членов Товарищества. Размер платы определяется в этом случае равным сумме соответственно членских, целевых или иных взносов, вносимых другими членами Товарищества. Сроки внесения платы по договорам и размер пеней за просрочку платежей могут отличаться от сроков внесения взносов и размеров пеней за несвоевременную уплату взносов членами Товарищества и определяются договорами.

11.5. В случае неуплаты гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, установленных договорами платежей за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества они лишаются на основании решения Правления Товарищества права пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества взыскиваются в судебном порядке.

12. Имущество общего пользования, образование земельных участков общего назначения

12.1. Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

12.2. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства может осуществлять только одно товарищество в соответствии с Федеральным законом № 217.

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

12.4. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

13. Право собственности на имущество общего пользования

13.1. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Федерального закона № 217, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков.

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

13.3. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

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

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

13.6. Собственник садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

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

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

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

14. Землепользование в Товариществе

14.1. Вся земля Товарищества состоит из земельных участков общего пользования и садовых земельных участков, находящихся в собственности (пользовании, аренде) членов Товарищества согласно требованиям Федерального закона № 217.

14.2. К земельным участкам общего пользования относятся земельные участки, занятые проездами, водонасосной станцией, линиями электропередач, пожарным водоемом, КПП и другими объектами общего пользования.

14.3. Садовым земельным участком (далее - СЗУ) является земельный участок, предоставленный гражданину в собственность или в аренду или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха, с правом возведения жилого строения, и хозяйственных строений и сооружений.

15. Организация и застройка территории Товарищества

15.1. Члены Товарищества на своих садовых земельных участках вправе возводить жилые строения сезонного или круглогодичного использования, а также бани, сауны, гаражи (отдельно стоящие, встроенные или пристроенные), погреба, колодцы, теплицы и парники, иные хозяйственные строения и сооружения.

15.2. Возведение строений и сооружений частного и общего пользования в Товариществе осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом № 217, а также утвержденным Проектом планировки и застройки территории, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками строительства и освоения территории Товарищества.

15.3. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений и объектов инфраструктуры, определяют Товарищества и его члены самостоятельно, однако обеспечивая соответствие с Проектом организации и застройки, а также со строительными нормативами.

15.4. При строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек должны соблюдаться действующие нормативы застройки, а также посадки плодовых деревьев и кустарников. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями на СЗУ должны соответствовать санитарным нормам и правилам.

15.5. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений производят Правление Товарищества, а также сотрудники государственных органов и органов местного самоуправления.

15.6. Нарушение требований Проекта организации и застройки территории является основанием для привлечения Товарищества или его членов, допустивших нарушения, к ответственности в соответствии с законодательством.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества

16.1. Товарищество в случае принятия его членами решения об изменении вида деятельности на производство, переработку и сбыт продукции растениеводства или иную деятельность, которая не связана с ведением садоводства и огородничества и для осуществления которой в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации допускается создание потребительского кооператива, должно быть преобразовано в потребительский кооператив.

16.2. Садоводческое некоммерческое товарищество по решению общего собрания членов товарищества вправе изменить свой вид на товарищество собственников жилья без изменения организационно-правовой формы товарищества собственников недвижимости в случае его соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного удовлетворения следующим условиям:

- территория садоводства расположена в границах населенного пункта;
- на всех садовых земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, размещены жилые дома.

16.3. Изменение вида садоводческого некоммерческого товарищества на товарищество собственников жилья не является его реорганизацией.

16.4. Ликвидация товарищества

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

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

16.5. Реорганизация или ликвидация Товарищества будет считаться завершенной после внесения соответствующей записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.