

**ПРОЕКТ**

ПРИНЯТ  
Решением Общего собрания  
Протокол от «\_\_»\_\_\_\_\_ 2016 г

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников недвижимости**  
**«Колос»**  
**(новая редакция)**

**р.п. Кольцово 2016г.**

Настоящий устав подготовлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами. Он регулирует взаимоотношения членов товарищества с его органами управления и контроля, взаимоотношения членов товарищества между собой, их права, обязанности и ответственность.

Положения устава не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Организационно-правовая форма, наименование, место нахождения**

1.1 Садоводческое товарищество «Колос» организовано в 1991 году на земельном участке общей площадью 54га.

Садоводческое товарищество «Колос» и его Устав зарегистрированы постановлением главы администрации Новосибирского района от 07.02.1992 № 124.

Земельный участок выделен Администрацией Кольцовского поселкового совета, постановление от 12.12.1991 № 87 и решением главы администрации Новосибирского района от 20.12.1992 № 27.

Решением общего собрания от 24.04.2001 г. Садоводческое товарищество «Колос» переименовано в Садоводческое некоммерческое товарищество «Колос».

Решением общего собрания от 23.04.2016 г. Садоводческое некоммерческое товарищество «Колос» реорганизовано в форме преобразования, в связи с приведением в соответствие с новыми нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, в Товарищество собственников недвижимости «Колос», именуемое в дальнейшем Товарищество, с переходом всех прав и обязанностей Садоводческого некоммерческого товарищества «Колос».

Товарищество является добровольным некоммерческим объединением, созданным для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимися в общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2 Товарищество на момент реорганизации имеет площадь земельного участка 58,24 га, в том числе 15,45 га земли общего пользования, 42,79 га заняты земельными участками в количестве 578 участков размером от 0,04га до 0,12га каждый. Приведенные показатели могут изменяться в процессе деятельности Товарищества.

1.3 Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Колос».

Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Колос».

Место нахождения Товарищества: Новосибирская область, р.п. Кольцово.

1.4 Товарищество считается реорганизованным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, смету доходов и расходов, печать с полным наименованием на русском языке. Учредительным документом Товарищества является Устав, утверждённый общим собранием его членов.

1.5 Товарищество вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием.

1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов и члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

### **Предмет и цели деятельности**

1.7 Предметом деятельности Товарищества является организационно-распорядительская деятельность, обеспечивающая достижение законных и уставных целей Товарищества.

1.8 Цели деятельности Товарищества:

1.8.1 Организация обеспечения потребностей граждан, имеющих земельные участки в границах Товарищества, в том числе в энерго- и водоснабжении, охране имущества, пожарной, санитарной, экологической безопасности, застройке территории, ее инженерном обустройстве, сохранности окружающей среды.

1.8.2 Организация управления имуществом Товарищества, в том числе организация обслуживания, эксплуатации и ремонта такого имущества в целях его сохранения и улучшения, а также проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, на которой Товарищество осуществляет деятельность.

1.8.3 Осуществление функций заказчика или исполнителя на работы (услуги) по созданию, изменению, эксплуатации, ремонту общего имущества в установленном законодательством РФ порядке.

1.8.4 Организация учета имущества Товарищества в соответствии с законодательством РФ, настоящим Уставом и внутренними актами Товарищества.

1.8.5 Охрана имущества Товарищества и организация охраны имущества Товарищества.

1.8.6 Осуществление сделок с имуществом Товарищества в пределах, установленных законодательством РФ и настоящим Уставом.

1.8.7 Организация поддержки Областного Союза Садоводов, органов государственной власти и местного самоуправления, развития садоводства в любых ее формах – финансовой, материально-технической и др.

1.8.8 Защита и представление интересов Товарищества и общих интересов его членов в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с третьими лицами.

1.8.9 Обеспечение соблюдения гражданами, имеющими земельные участки в границах Товарищества, требований законодательства РФ, настоящего Устава и внутренних актов Товарищества.

1.9 Товарищество для достижения своих целей осуществляет в установленном законом порядке следующие виды деятельности:

1.9.1 Обеспечение совместного использования имущества Товарищества.

1.9.2 Управление имуществом Товарищества.

1.9.3 Учет, содержание, обслуживание, эксплуатация, ремонт имущества Товарищества.

1.9.4 Строительство и реконструкция объектов недвижимости.

1.9.5 Охрана имущества Товарищества и территории, на которой Товарищество осуществляет свою деятельность.

1.9.6 Товарищество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и обеспечивающие достижение законных и уставных целей Товарищества.

1.10 Товарищество, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

1.11 Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

### **Права и обязанности Товарищества**

1.12 Товарищество вправе:

1.12.1 Осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом.

1.12.2 От своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права.

1.12.3 Привлекать заемные средства, заключать договоры.

1.12.4 Выступать истцом и ответчиком в суде.

1.12.5 Создавать разрешенные законодательством фонды.

1.12.6 Обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества.

1.12.7 Вступать в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

1.12.8 Осуществлять иные не противоречащие законодательству правомочия.

1.13 Товарищество обязано:

1.13.1 Осуществлять действия, необходимые для достижения уставных целей Товарищества.

1.13.2 Не нарушать права членов Товарищества и граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке.

1.13.3 Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные и иные обязательства Товарищества.

1.13.4 Отвечать по своим обязательствам своим имуществом.

1.13.5 Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределения между членами издержек по его содержанию и ремонту.

1.13.6 В случаях предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в их взаимоотношениях, а также в иных отношениях с третьими лицами.

1.13.7 Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

2.1 Членами Товарищества могут быть граждане РФ, достигшие возраста 18-ти лет и имеющие земельные участки в границах Товарищества.

Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками. Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами Товарищества, их права на земельные участки определяются в соответствии с законодательством РФ.

Вступающие в Товарищество лица принимаются в члены Общим собранием членов Товарищества или решением Правления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

2.2 Правление Товарищества в течение 1 месяца производит оформление члена Товарищества с обязательным включением в Реестр членов Товарищества с

указанием данных о земельном участке, вступительном взносе, а также других необходимых сведений. Одновременно с включением в Реестр членов Товарищества Правлением Товарищества оформляется лицевая карточка члена Товарищества, в которую заносятся все данные о поступающих взносах и платежах.

Правление Товарищества осуществляет и другие действия по приёму в члены Товарищества, обусловленные порядком приёма и утверждённые решением общего собрания членов Товарищества.

2.3 Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также другие необходимые сведения, в том числе согласие члена Товарищества на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.4 Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменениях. Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения общего собрания членов Товарищества при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения отличным от сведений, содержащимся в Реестре членов Товарищества.

2.5 Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в его члены Правление Товарищества обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

## **Права члена Товарищества**

2.6 Член Товарищества вправе:

2.6.1 Участвовать в обсуждении вопросов, рассматриваемых на общих собраниях и заседаниях Правления Товарищества, вносить предложения по улучшению работы Товарищества.

2.6.2 Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

2.6.3 Получать информацию о деятельности органов управления и контроля Товарищества.

2.6.4 Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием.

2.6.5 Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений.

2.6.6 Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

2.6.7 При отчуждении земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе Товарищества в размере целевых взносов.

2.6.8 При ликвидации товарищества получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

2.6.9 Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и иных органов.

2.6.10 Добровольно выходить из товарищества с одновременным заключением

с Товариществом договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

2.6.11 Осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

### **Обязанности члена Товарищества**

2.7 Член Товарищества обязан:

2.7.1 Соблюдать Устав Товарищества, выполнять решения общего собрания членов Товарищества, выборных органов управления и контроля Товарищества.

2.7.2 Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства.

2.7.3 Выполнять свои обязанности перед Товариществом, связанные с трудовым или имущественным участием в его деятельности.

2.7.4 Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

2.7.5 Не нарушать права членов Товарищества, а также порядок использования лесных угодий: водных и других ресурсов.

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

2.7.7 Своевременно уплачивать членские, целевые, а также вступительные (при вступлении в Товарищество) взносы и платежи, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

2.7.8 В течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

2.7.9 Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы).

2.7.10 Участвовать в общих мероприятиях, проводимых Товариществом.

2.7.11 Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

2.7.12 Выполнять решения общего собрания членов Товарищества или собрания уполномоченных и решения Правления Товарищества.

2.7.13 Бережно относиться к находящемуся в общей собственности или пользовании имуществу Товарищества.

2.7.14 Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу.

2.7.15 Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей Товарищества.

2.7.16 Обеспечивать доступ уполномоченным лицам к инженерным сетям и коммуникациям в случае необходимости их поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов, находящихся в общей собственности или пользовании, для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу.

2.7.17 Соблюдать иные установленные законами и Уставом Товарищества требования.

### **Ответственность членов Товарищества**

2.8 Член Товарищества за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах Товарищества может быть подвергнут

административному взысканию в виде предупреждения или штрафа, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

2.9 В случае уничтожения или смещения межевых знаков-границ, самовольного захвата земельного участка в границах Товарищества, включая земли общего пользования, восстановление проводится в соответствии с проектом межевания территории самим нарушителем или за его счет.

2.10 Несвоевременная оплата членских, целевых, а также вступительных взносов, возместительных платежей, платежей за электроэнергию и иных платежей наказывается взиманием пени за каждый просроченный день в размере от 0,1% от размера установленной суммы. Срок оплаты членских и целевых взносов устанавливается 1 июня текущего года.

### **Прекращение членства в Товариществе**

2.11 Членство в товариществе прекращается:

2.11.1 С момента прекращения прав на земельный участок, дававший право на членство в Товариществе.

2.11.2 С момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества.

2.11.3 С момента смерти гражданина, бывшего членом Товарищества.

2.11.4 С момента принятия Общим собранием членов Товарищества решения об исключении гражданина из состава членов Товарищества.

2.11.5 С момента ликвидации Товарищества.

2.12 Член Товарищества может быть исключен из Товарищества в случаях:

2.12.1 Использования земельного участка не по целевому назначению.

2.12.2 Не освоения или не использования земельного участка в течении 3-х лет, если иной срок не установлен земельным законодательством.

2.12.3 Неуплаты более года по неуважительным причинам взносов, платежей, установленных Товариществом.

2.12.4 Неоднократного и грубого нарушения земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии и пожарной безопасности в границах Товарищества.

2.12.5 Систематического нарушения правил внутреннего распорядка и уставных требований.

2.12.6 Несоблюдения агротехнических требований по борьбе с сорняками, вредителями и болезнями растений, угрозе снижения урожая на соседних участках.

2.13 Исключенный член Товарищества обязан заключить с Товариществом договор о пользовании и эксплуатации инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования.

2.14 Случаи нарушения настоящего Устава рассматриваются Правлением Товарищества, нарушителю выносится письменное предупреждение (письменно, в форме SMS-сообщения или по электронной почте) с указанием срока исполнения предупреждения.

2.15 В случае перехода права собственности или права пользования на земельный участок родственнику, получении участка в порядке наследования, взносы не возвращаются, а принятый в члены Товарищества родственник освобождается от уплаты вступительного взноса, но компенсирует расходы по оформлению в сумме, установленной Правлением Товарищества.

### **Ведение садоводства в индивидуальном порядке**

2.16 Граждане, имеющие в собственности (пользовании) земельные участки в границах Товарищества, не вступившие в Товарищество или вышедшие из Товарищества, ведут садоводство в индивидуальном порядке.

2.17 Право гражданина на ведение садоводства в индивидуальном порядке не может быть ограничено решением общего собрания, Правления Товарищества или какими-либо внутренними документами Товарищества.

2.18 Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества за плату, путём заключения соответствующих договоров с Товариществом.

2.18.1 Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества для граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества, не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов Товарищества.

2.18.2 В случае невнесения установленных договорами платежей за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, на основании решения Правления Товарищества лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества. Невнесённые платежи взыскиваются в судебном порядке.

2.18.3 Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, могут обжаловать в суд решения Правления Товарищества или общего собрания Товарищества об отказе в заключении договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества.

### **3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

3.1 Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества - его высший орган;
- Правление Товарищества - коллегиальный исполнительный орган;
- Председатель Товарищества - единоличный исполнительный орган.

3.2 Решения органов управления не могут противоречить действующему законодательству РФ и настоящему Уставу.

#### **Общее собрание членов Товарищества**

3.3 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

3.3.1 Внесение изменений в Устав Товарищества и дополнений к Уставу или утверждение Устава в новой редакции.

3.3.2 Прием в члены Товарищества и исключение из его членов.

3.3.3 Определение количественного состава Правления Товарищества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий.

3.3.4 Избрание Председателя Товарищества и досрочное прекращение его полномочий, если Уставом не установлено иное.



3.3.5 Избрание членов Ревизионной комиссии Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

3.3.6 Принятие решений об организации представительств, резервного и иных специальных фондов, о его вступлении в союз садоводческих товариществ Новосибирской области или других некоммерческих объединений.

3.3.7 Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества; деятельности Правления Товарищества; работы Ревизионной комиссии Товарищества; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности резервного и иных специальных фондов; внутреннего распорядка работы Товарищества.

3.3.8 Принятие решений о реорганизации или о ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

3.3.9 Принятие решений о формировании и об использовании имущества Товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов.

3.3.10 Установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов и платежей, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества.

3.3.11 Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества и принятие решений о ее исполнении.

3.3.12 Рассмотрение жалоб на решения и действия членов Правления Товарищества и Председателя Товарищества, членов Ревизионной комиссии Товарищества, должностных лиц резервного и иных специальных фондов.

3.3.13 Утверждение отчетов Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества, резервного и иных специальных фондов.

3.3.14 Поощрение членов Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества и членов Товарищества.

3.3.15 Принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность Товарищества.

3.3.16 Распределение образованных или образуемых земельных участков из земельного участка, предоставленного Товариществу, между членами Товарищества, которым земельные участки предоставляются в собственность или аренду без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

3.3.17 Одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории Товарищества.

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

3.5 Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится по решению его Правления Товарищества, требованию Ревизионной комиссии Товарищества, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов Товарищества. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества по

вопросу о досрочном прекращении полномочий Председателя Товарищества или досрочном переизбрании членов Правления Товарищества может быть проведено при отсутствии решения Правления о проведении этого собрания при условии соблюдения порядка уведомления членов Товарищества о проведении этого собрания.

3.6 Правление Товарищества обязано в течение 7 (семи) дней со дня получения предложения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества рассмотреть указанное предложение и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении.

3.7 Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, установленный внутренним регламентом Товарищества.

3.8 В случае принятия Правлением Товарищества решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, указанное собрание должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае, если Правление Товарищества приняло решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания, оно информирует в письменной форме Ревизионную комиссию Товарищества либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества, о причинах отказа.

3.9 Отказ Правления Товарищества в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного Общего собрания Ревизионная комиссия (ревизор), члены Товарищества, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.

3.10 Уведомление о дате и месте проведения и повестке Общего собрания членов Товарищества производится не позднее, чем за две недели до даты его проведения. Уведомление направляется в письменной форме Правлением Товарищества и вручается каждому члену Товарищества посредством почтового отправления (заказным письмом, электронным письмом с уведомлением или SMS-сообщением). В уведомлении могут быть указаны порядок ознакомления с повесткой, информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Уведомление членов товарищества о проведении Общего собрания может осуществляться:

- посредством размещения объявлений в средствах массовой информации, на информационных щитах, расположенных территории Товарищества;
- по телефону;
- на официальном сайте Товарищества.

3.11 Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем пятидесятью процентами голосов от общего числа членов Товарищества.

3.12 Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание членов Товарищества ведёт один из членов Правления Товарищества.

3.13 Решения о внесении изменений в Устав Товарищества, и дополнений к нему или об утверждении Устава в новой редакции, исключении из членов Товарищества, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной

комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются Общим собранием членов Товарищества большинством в две трети от представленных голосов. Другие решения общего собрания принимаются простым большинством представленных голосов.

3.14 Решения общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты их принятия.

### **Общее собрание членов Товарищества в форме собрания уполномоченных**

3.15 Допускается проведение Общего собрания членов Товарищества в форме собрания уполномоченных по вопросам, относящимся к ведению и исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества, кроме вопросов, указанных в пунктах 3.3.8 и 3.3.16 настоящего Устава.

3.16 Уполномоченные избираются из числа его членов и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам Товарищества.

3.17 Уполномоченные избираются:

- в пропорции – 1 уполномоченный от 20 членов Товарищества;
- сроком на 5 лет;
- открытым голосованием;
- с возможностью досрочного переизбрания.

3.18 Порядок избрания уполномоченных:

3.18.1 На заседании Правления Товарищества утверждаются по территориальному принципу списки групп по 20 членов Товарищества, от каждой из которых избираются по 1 уполномоченному; списки групп заверяет Председатель Товарищества;

3.18.2 Утверждённые и заверенные списки групп передаются представителям групп для организации проведения собраний групп по избранию уполномоченных;

3.18.3 Представители групп организуют общие собрания групп с обязательным уведомлением каждого члена группы; уведомление о дате и месте проведения и повестке собрания членов группы производится не позднее, чем за две недели до даты его проведения. Уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом, электронным письмом с уведомлением или SMS-сообщением).

3.18.4 Собрание групп может проводиться с участием более 50% (11 человек), но при условии обязательного наличия уведомления всех членов группы;

3.18.5 Протокол собрания группы по избранию уполномоченного вместе с регистрационным листом присутствующих и доказательствами уведомления отсутствующих членов Товарищества передаются в Правление Товарищества;

3.18.6 Досрочное переизбрание уполномоченного может проводиться по инициативе 11 человек из состава группы. Заявление о досрочном переизбрании, подписанное 11 и более членами Товарищества из состава группы, подаётся в Правление Товарищества в срок не позднее, чем за три недели до проведения Общего собрания Товарищества, предполагаемого проводить в форме собрания уполномоченных;

3.18.7 Полномочия уполномоченного прекращаются по истечении пяти лет с момента избрания или при подаче заявления о досрочном переизбрании.

3.19 Общее собрание членов Товарищества в форме собрания уполномоченных правомочно, если они представляют более половины голосов членов Товарищества и на таком собрании присутствует более половины от числа всех уполномоченных.

3.19.1 Полномочия Общего собрания членов Товарищества в форме собрания уполномоченных определяются аналогично полномочиям Общего собрания Товарищества. На Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме собрания уполномоченных, может присутствовать любой член Товарищества с правом совещательного голоса.

3.20 Уведомление о проведении Общего собрания Товарищества в форме собрания уполномоченных производится в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Устава.

### **Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования**

3.21 При необходимости решение Общего собрания членов Товарищества может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем) (далее - "заочное Общее собрание").

3.21.1 Заочное Общее собрание является внеочередным.

3.21.2 Заочное Общее собрание не может проводиться по вопросам: утверждения сметы доходов и расходов Товарищества, утверждения отчетов Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества, досрочного прекращения полномочий Председателя Товарищества, досрочного прекращения полномочий членов Правления Товарищества, досрочного прекращения полномочий членов Ревизионной комиссии Товарищества, реорганизации или ликвидации Товарищества, назначения ликвидационной комиссии, а также утверждения промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества, утверждения Устава Товарищества в новой редакции.

3.21.3 Основаниями для проведения заочного Общего собрания являются:

- невозможность проведения Общего собрания членов Товарищества в очной форме или в форме собрания уполномоченных;
- необходимость в срочности принятия решений по возникшим вопросам, относящимся к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества;
- принятие решения о проведении заочного Общего собрания на Общем собрании членов Товарищества.

3.21.4 Заочное Общее собрание вправе с учетом ограничений, установленных пунктом 3.21.2 настоящего Устава рассматривать любые вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества и принимать по ним решения.

3.21.5 Текст бюллетеня для голосования заочного Общего собрания должен содержать:

- наименование, адрес Товарищества;
- Ф.И.О. члена Товарищества;
- сведения о документе, удостоверяющем личность;

- сведения о документе на право собственности на участок и дом, строение, сооружение;
- данные о номере участка;
- данные о площади участка;
- порядок ознакомления с необходимыми сведениями и документами;
- описание процедуры заочного голосования, в т.ч. порядок заполнения бюллетеней, порядок направления заполненных бюллетеней, порядок признания заполненных бюллетеней действительными, порядок признания заполненных бюллетеней недействительными, порядок подсчета голосов по бюллетеням;
- срок окончания заочного голосования;
- вопросы для голосования, в том числе об избрании счетной комиссии, председателя собрания и секретаря;
- дата заполнения;
- подпись члена Товарищества.

3.21.6 Повестка дня заочного Общего собрания сообщается членам Товарищества в порядке, установленном пунктом 3.10 настоящего Устава.

3.21.7 Предложения для включения в повестку дня заочного Общего собрания вносятся в Правление Товарищества в письменном виде за один месяц до проведения собрания. Предложение должно подано на русском языке, относиться к компетенции заочного Общего собрания, содержать сведения о подавшем его лице (Ф.И.О., паспортные данные, адрес), быть подписано.

3.21.8 Правление Товарищества рассматривает все поступившие предложения и, если они относятся к компетенции заочного Общего собрания, включает в повестку дня.

3.21.9 В случаях, когда предложения не относятся к компетенции заочного Общего собрания, Правление Товарищества обоснованно отказывает во включении таких вопросов в повестку дня.

3.21.10 Правление Товарищества отказывает во включении в повестку дня вопросов также в случае не соблюдения положений, установленных пунктом 3.21.7 настоящего Устава.

3.21.11 Бюллетени для голосования направляются в Правление Товарищества.

3.21.12 Правление Товарищества обязано в течение 7(семи) дней после окончания голосования оформить протоколом результаты голосования.

3.21.13 В протоколе по результатам письменного голосования должно быть указано:

- основание проведения голосования в заочной форме,
- состав органа, ответственного за проведения голосования в заочной форме;
- количество участников голосования, которое должно было принять участие;
- количество участников голосования, которое приняло участие;
- количество бюллетеней признанные недействительными,
- результаты голосования и, по каким вопросам;

3.21.14 Недействительными считаются бюллетени:

- имеющие исправления, ставящие под сомнение волеизъявление голосующего;

- голосование по одному и тому же вопросу с противоположенным решением;
- полученные после указанного срока окончания голосования;
- не имеющие информации о голосующем и его личной подписи, даты голосования;
- участие в голосовании лица, не имеющего на это права;

3.21.15 Если количество недействительных бюллетеней таково, что количество оставшихся менее необходимого для кворума, при заочном голосовании, то данное голосование считается недействительным и голосование проводится повторно, либо проводится в очной форме.

## **Правление Товарищества**

3.22 Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно Общему собранию членов Товарищества.

3.23 Правление Товарищества и его численный состав избирается прямым голосованием из числа его членов на срок два года Общим собранием членов Товарищества.

3.24 Передовверие членом Правления Товарищества своих полномочий иному лицу не допускается.

3.25 Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

3.26 Председатель Товарищества собирает заседания Правления Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

3.27 Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления Товарищества.

3.28 Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50% (Пятьдесят процентов) от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Товарищества и присутствующими членами Правления.

3.29 Вопрос о досрочном переизбрании членов Правления Товарищества может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов Товарищества.

3.30 К компетенции Правления Товарищества относятся:

3.30.1 Практическое выполнение решений Общего собрания.

3.30.2 Принятие решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении.

3.30.3 Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества.

3.30.4 Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

3.30.5 Организация и проведение Общего собрания членов Товарищества.

3.30.6 Распределение обязанностей членов Правления Товарищества, включая избрание заместителя Председателя Товарищества.

3.30.7 Обеспечение надлежащего управления имуществом Товарищества по договорам управления, а также разработка условий таких договоров.

3.30.8 Организация распоряжения материальными и нематериальными активами Товарищества в пределах, необходимых для его текущей деятельности.

3.30.9 Организация охраны имущества Товарищества.

3.30.10 Организация страхования имущества Товарищества.

3.30.11 Организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования.

3.30.12 Осуществление при необходимости мер по временному ограничению пользования имуществом общего пользования (объектами инфраструктуры) лицами, выбывшими (исключёнными) из Товарищества, а также гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке.

3.30.13 Ведение Реестра членов Товарищества.

3.30.14 Ведение делопроизводства и сохранение архива Товарищества в соответствии с разделом 5 Устава "Делопроизводство Товарищества".

3.30.15 Согласование штатного расписания Товарищества, согласование приема на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.

3.30.16 Контроль за своевременным внесением членами Товарищества, гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, установленных взносов и платежей.

3.30.17 Обеспечение соблюдения членами Товарищества требований настоящего Устава, вынесение предупреждения нарушителю.

3.30.18 Рассмотрение заявлений членов Товарищества.

3.30.19 Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

3.31 Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

3.32 Правление Товарищества осуществляет работу в целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха твердыми коммунальными отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, садовых земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории и культуры

3.33 Правление Товарищества оказывает консультативную помощь членам Товарищества, обеспечивает выполнение земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве и о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства, которые вправе представлять в государственные органы, осуществляющие государственный контроль (надзор) в соответствующих сферах деятельности.

## **Председатель Товарищества**

3.34 Товарищество возглавляет Председатель Товарищества, избранный Общим собранием членов Товарищества на срок два года. Полномочия Председателя Товарищества определяются Федеральными законами и уставом Товарищества.

3.35 При необходимости Правление Товарищества может назначить заместителя Председателя Товарищества из числа членов Правления Товарищества, который исполняет обязанности Председателя Товарищества в случае его отсутствия.

3.36 Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

3.37 Председатель Товарищества при несогласии с решением Правления Товарищества вправе обжаловать данное решение Общему собранию членов Товарищества.

3.38 Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

3.38.1 Председательствует на заседаниях Правления Товарищества.

3.38.2 Имеет право первой подписи под финансовыми документами.

3.38.3 Утверждает штатное расписание Товарищества.

3.38.4 Осуществляет прием на работу в Товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.

3.38.5 Подписывает протоколы заседания Правления Товарищества и другие документы от имени Товарищества.

3.38.6 На основании решения Правления Товарищества заключает договоры и совершает иные сделки, открывает в банках счета Товарищества. Председатель Товарищества без решения Правления Товарищества имеет право заключать договоры и совершать иные сделки на сумму не более чем 10000 (Десять тысяч) рублей.

3.38.7 Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

3.38.8 Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение Общего собрания внутренних регламентов Товарищества.

3.38.9 Осуществляет представительство от имени Товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в других организациях.

3.38.10 Рассматривает заявления членов Товарищества.

3.38.11 Исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных действующим законодательством и настоящим Уставом за другими органами управления и контроля Товарищества.

3.39 При равном числе голосов на заседании Правления Товарищества голос Председателя Товарищества является решающим.

## **Ответственность Председателя Товарищества и членов Правления Товарищества**

3.40 Председатель Товарищества и члены Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны



действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

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

3.42 Председатель Товарищества и члены Правления Товарищества при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков Товариществу могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

### **Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью**

3.43 Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за управленческой деятельностью Председателя Товарищества и Правления Товарищества, осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества, избранная из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в составе не менее чем трех человек на срок два года.

В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут быть избраны Председатель Товарищества и члены Правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

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

3.44 Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна Общему собранию Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии Товарищества могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов Товарищества.

3.45 Ревизионная комиссия Товарищества избирает из своего состава Председателя Ревизионной комиссии Товарищества при условии, если председатель комиссии не был избран на Общем собрании членов Товарищества.

3.46 Члены Ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и Уставом Товарищества.

3.47 Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

3.47.1 Проверять выполнение Правлением Товарищества и Председателем Товарищества решений Общего собрания членов Товарищества, законность гражданско-правовых сделок, состояние его имущества;

3.47.2 Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной и бухгалтерской деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии Товарищества, решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов Правления Товарищества;

3.47.3 Отчитываться о результатах ревизии перед Общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

3.47.4 Докладывать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

3.47.5 Осуществлять контроль за своевременным рассмотрением Правлением Товарищества и Председателем Товарищества заявлений членов Товарищества.

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

3.47.7 Ревизионная комиссия Товарищества представляет Общему собранию членов Товарищества заключения:

- о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год;
- обоснованности размеров установленных взносов и платежей.

3.48 В случае принятия решения о созыве внеочередного Общего собрания Товарищества Ревизионная комиссия Товарищества обязана выполнить все мероприятия по организации и проведению такого собрания.

#### **4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1 В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное в границах Товарищества.

4.2 Средства Товарищества образуются из вступительных, членских и целевых взносов, возмездительных взносов граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке (в рамках компенсации текущих затрат и затрат на создание и содержание инфраструктуры Товарищества, в размере определенном договором), платежей и других поступлений.

4.3 Председатель Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества. Не допускается отвлечение средств Товарищества на цели, не связанные с его уставной деятельностью.

4.4 Сохранность материальных ценностей Товарищества возлагается на определенное материально ответственное лицо. При отсутствии договора о такой ответственности, персональная ответственность за сохранность материальных ценностей Товарищества несут Председатель Товарищества и члены Правления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

#### **5. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

5.1 Делопроизводство в Товариществе осуществляется согласно требованиям к организации и ведению делопроизводства в некоммерческой организации и Положению о делопроизводстве Товарищества, утвержденному Общим собранием членов Товарищества. Основу делопроизводства составляет Номенклатура дел, книг, журналов Товарищества собственников недвижимости, которая является документом постоянного хранения, а также упорядоченный приём, обработка, создание, выдача (пересылка) всех входящих и исходящих документов Товарищества, хранение архива.

5.1.1 Номенклатура представляет собой прошитые и опечатанные листы, в которую в обязательном порядке заносятся сведения о всех делах, книгах, журналах,

ведущихся в Товариществе (раздел, индекс дела, наименование, количество дел, сроки хранения). Номенклатура утверждается решением Правления Товарищества и подписывается секретарём Правления Товарищества и Председателем Товарищества.

5.1.2 Номенклатура дел, книг, журналов Товарищества ведётся секретарём Правления Товарищества постоянно и является документом постоянного хранения. Необходимые изменения в номенклатуру вносятся один раз в 2 года.

5.1.3 Все поступающие (входящие) и исходящие (внутренние) документы заносятся в соответствующие книги, журналы, дела в день поступления документа к секретарю.

5.1.4 Книги, журналы, дела и др. документы бухгалтерского учёта вносятся в общую номенклатуру Товарищества. Бухгалтерский учёт ведётся бухгалтером-кассиром Товарищества отдельно в соответствии с требованиями законодательства к бухгалтерскому учёту.

5.2 Уничтожение документов Товарищества производится в соответствии с правилами, установленными настоящим Уставом; отклонение от правил не допускается.

5.2.1 Документы временного срока хранения Товарищества могут быть уничтожены по истечении 6 лет с момента их создания (сдачи в архив) или получения Товариществом. Не подлежат уничтожению:

- доходные и расходные сметы Товарищества;
- ведомости приёма взносов и платежей;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества;
- отчёты Ревизионной комиссии Товарищества или внешних аудиторов;
- договоры с подрядными организациями и акты приёмки работ;
- сопроводительные документы на имущество Товарищества, а также на имущество, переданное гражданами в управление Товариществу;
- акты уничтожения документов.

5.2.2 Уничтожение документов проводится по решению Правления Товарищества с обязательным участием бухгалтера-кассира.

5.2.3 Факт уничтожения документов фиксируется актом об уничтожении, в котором обязательно указываются:

- номер протокола заседания Правления Товарищества;
- наименование, даты регистрации, номера уничтоженных документов;
- лица, осуществившие уничтожение документов.

5.2.4 После уничтожения документов в соответствующих делах, Номенклатуре делаются отметки об уничтожении для каждого документа (дела) с указанием на дату и исходящий номер акта об уничтожении. Акты об уничтожении хранятся в отдельном деле Товарищества постоянно.

5.3 Документы членам Товарищества предоставляются в целях полной реализации членом Товарищества права на получение информации о деятельности органов управления и контроля Товарищества.

5.3.1 Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных документов предоставляются членам Товарищества или их представителям для ознакомления без ограничений (в том числе фотографирование) после подачи письменного заявления в Правление Товарищества. По требованию просителя копии

документов выдаются на руки и заверяются подписью Председателя Товарищества и печатью Товарищества.

5.3.2 Если в заявлении о предоставлении копий не указано иное, копии предоставляются на бумажном носителе. При согласии члена Товарищества, копии документов могут быть переданы ему в электронном виде (при наличии).

5.3.3 Расходы по изготовлению копий документов возлагаются на лицо, подавшее заявление о предоставлении копий.

5.3.4 Подлинники документов (надлежаще заверенные копии) выдаются членам Товарищества для ознакомления на месте. Из помещения Правления Товарищества (архива) выносить подлинники документов запрещается, за исключением случаев определенных законодательством и только лицами ответственными за их хранение и сбережение.

5.4 Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов предоставляются органам государственной власти, органам местного самоуправления, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

## **6. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1 Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и другими федеральными законами.

6.2 При реорганизации Товарищества вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав.

6.3 Члены реорганизованного Товарищества становятся членами вновь создаваемых товариществ.

6.4 Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые предусмотрены Российской Федерации, Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и другими федеральными законами.

6.5 При ликвидации Товарищества как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество. Архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.