

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием членов
Садового Товарищества
Протокол от _____ № _____

УСТАВ

Садового Некоммерческого Товарищества _____

Поселок, город _____

20____ год

Введение

Настоящий Устав составлен для организации деятельности садового некоммерческого товарищества «_____» (далее – Товарищество) в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» (далее – Закон 217-ФЗ).

1. Общие положения

1.1. **Полное наименование на русском языке:** Садовое некоммерческое товарищество «_____».

Сокращенное наименование: СНТ «_____».

1.2. **Организационно-правовая форма:** товарищество собственников недвижимости.

1.3. **Место нахождения:** _____ область,
_____ район, поселок _____.

1.4. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации на неограниченный срок.

2. Предмет и цели деятельности

2.1. **Предмет деятельности** Товарищества — содействие его членам в достижении целей, указанных в пунктах 2.2 и 2.3 Устава, защита прав и охраняемых законом интересов членов Товарищества, а также решение общих социально-хозяйственных задач для удовлетворения потребностей, связанных с реализацией прав Товарищества:

- удовлетворение потребностей членов Товарищества в снабжении садовых участков электроэнергией, водой, благоустройстве и содержании в надлежащем состоянии внешних ограждений и дорог общего пользования и тому подобное;

- ведение учета членства в Товариществе, учета количества садовых участков и контроля их использования по назначению.

2.2. **Цели деятельности** Товарищества:

2.2.1. управление территорией, в пределах которой находятся земельные участки членов Товарищества, ее содержание и эксплуатация в интересах членов Товарищества и других жителей;

2.2.2. обеспечение согласия граждан – владельцев дачных земельных участков о нормах общежития, о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению собственностью, общей совместной собственностью членов Товарищества, а также собственностью Товарищества;

2.2.3. благоустройство и озеленение общей территории, поддержание ее состояния, отвечающего современным культурно-эстетическим требованиям;

2.2.4. создание надлежащих условий для ведения дачного хозяйства;

2.2.5. создание и развитие инженерно-технической и социально-бытовой инфраструктуры, имущественных и иных объектов общего пользования;

2.2.6. ремонт и содержание инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования за счет привлеченных и собственных средств Товарищества, как

силами Товарищества, так и силами подрядчиков на основе гражданско-правовых договоров;

2.2.7. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния дачных участков, общего имущества и земель общего пользования Товарищества, а также прилегающих территорий;

2.2.8. организация электроснабжения, водоснабжения дачных земельных участков, вывоза мусора, чистки дорог общего пользования от снега и тому подобного; организация оплаты оказанных услуг;

2.2.9. привлечение на договорной основе специализированных организаций и/или частных лиц для обеспечения правопорядка на территории, охраны имущества Товарищества и его членов;

2.2.10. строительство собственными силами или с привлечением подрядчиков на отведенных в установленном порядке участках зданий, строений, сооружений, необходимых для достижения целей деятельности Товарищества;

2.2.11. сдача в аренду или продажа земельных участков, входящих в состав Товарищества и находящихся в собственности Товарищества;

2.2.12. обеспечение соблюдения гражданами – владельцами дачных земельных участков требований о целевом использовании участков, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных требований норм, правил, нормативов, Правил пользования имуществом Товарищества, а также Правил внутреннего распорядка Товарищества;

2.2.13. защита имущественных и личных неимущественных прав и интересов членов Товарищества по правоотношениям, вытекающим из их членства в Товариществе;

2.2.14. представление общих интересов членов Товарищества в государственных и местных органах власти и управления, в местных органах самоуправления, в судах.

2.3. Товарищество оказывает органам государственной власти и органам местного самоуправления содействие в обеспечении земельного, лесного, водного и природоохранного законодательства.

2.4. Товарищество вправе вести предпринимательскую деятельность, не запрещенную законом и соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

2.5. Полученная Товариществом прибыль не распределяется между его членами и расходуется исключительно на цели, для достижения которых создано Товарищество.

3. Источники формирования денег и иного имущества Товарищества

3.1. Товарищество может иметь в собственности деньги, земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь и иное имущество, необходимое для материального обеспечения уставной деятельности Товарищества.

3.2. Имущество Товарищества состоит из имущества:

- являющегося совместной собственностью его членов;
- находящегося в собственности Товарищества.

3.3. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом за счет средств специального фонда – собственность Товарищества и не подлежит разделу в течение всего периода существования Товарищества.

3.4. Специальный фонд формируется из членских взносов, доходов от хозяйственной деятельности, средств, предоставленных Товариществу органами местного самоуправления и прочих поступлений. Средства специального фонда расходуются только на уставные цели.

3.5. Источники формирования имущества Товарищества в денежной и иных формах:

3.5.1. Членские взносы – деньги, ежегодно вносимые членами Товарищества на текущие расходы Товарищества. Размер членского взноса и срок его уплаты устанавливает Правление и утверждает общее собрание Товарищества. При прекращении членства в Товариществе уплаченные членские взносы не возвращаются. Ежегодные членские взносы расходуют на заработную плату председателя Товарищества, бухгалтера, расчеты по налогам и страховым взносам, текущие хозяйственные расходы, оплату по договорам подряда и иные затраты на уставные цели.

3.5.2. Целевые взносы – деньги или другое имущество, внесенное членами Товарищества на приобретение или создание объектов общего пользования. Размер и сроки внесения целевого взноса ежегодно устанавливает общее собрание Товарищества.

3.5.3. Доходы, получаемые от собственности Товарищества.

3.5.4. Средства, предоставленные Товариществу органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, предпринимателями, а также материальная и финансовая помощь спонсоров.

3.6. Все виды платежей и взносов зачисляются на расчетный счет Товарищества. Право распоряжаться материальными и денежными средствами Товарищества принадлежит только Товариществу.

4. Порядок приема в члены Товарищества и выхода из него

4.1. Членами Товарищества могут быть совершеннолетние граждане РФ – собственники земельных участков в границах Товарищества, если иное не предусмотрено п.п. 4.2, 4.3 Устава.

4.2. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, в том числе, малолетние и несовершеннолетние, а также граждане, получившие земельные участки в дар или по иной сделке.

4.3. Иностранцы граждане могут стать членами Товарищества, если владеют земельными участками на праве аренды или срочного пользования.

4.4. У членов Товарищества равные права и равные обязанности.

4.5. Для приема в Товарищество или выхода из него гражданин подает заявление в Правление. Решение по заявлению принимает общее собрание Товарищества.

4.6. С каждым членом Товарищества в течение одного месяца со дня его приема в Товарищество заключают договор о принципах взаимоотношений между Товариществом и этим членом Товарищества на пользование инфраструктурой Товарищества. Правление выдает новому члену Товарищества членскую книжку.

4.7. Форму и содержание членской книжки разрабатывает и утверждает Правление Товарищества.

4.8. Члены Товарищества не сохраняют прав на переданные Товариществу членские и целевые взносы.

4.9. Член Товарищества может сам распоряжаться принадлежащим ему на законном праве земельным участком и всем своим имуществом: садовым домом, постройками и так далее. Обязательное условие – отсутствие долгов по взносам и платежам за потребленную электроэнергию по индивидуальным приборам учета.

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество использует круглую печать, содержащую его полное наименование, указание местонахождения Товарищества, штампы и бланки со своим наименованием.

5.2. Товарищество вправе:

5.2.1. совершать действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных законом № 217-ФЗ и Уставом;

5.2.2. привлекать заемные средства;

5.2.3. заключать договоры, связанные с уставными целями;

5.2.4. создавать, вступать в ассоциации (союзы) садоводческих некоммерческих объединений.

5.3. Товарищество обязано соблюдать права и интересы членов Товарищества:

- право собственности, в том числе, на отчуждение земельных участков и другого имущества, принадлежащих членам Товарищества на праве собственности, а также другие права (право пожизненного наследования и тому подобное);

- права, связанные со вступлением в члены Товарищества, с участием в нем и выходом из него.

5.4. Земля общего пользования (дороги, проезды, детская площадка, земли вдоль внешнего забора, хозяйственный двор и так далее) находится в общей собственности Товарищества и разделу не подлежит.

5.5. Все земельные споры регулируются путем обсуждения и согласия сторон, а в случае недостижения согласия рассматриваются в суде.

6. Права, обязанности и ответственность членов Товарищества

6.1. Члены Товарищества вправе:

6.1.1. участвовать в работе общего собрания, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

6.1.2. получать информацию о деятельности органов управления и контроля Товарищества;

6.1.3. вносить предложения об улучшении деятельности Товарищества по устранению недостатков в работе его органов управления и должностных лиц;

6.1.4. хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

6.1.5. распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом;

6.1.6. добровольно по письменному заявлению выйти из Товарищества и одновременно заключить с ним договор о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

6.1.7. пользоваться общим имуществом Товарищества;

6.1.8. получать от Товарищества информацию по вопросам, касающимся деятельности Товарищества.

6.2. Члены Товарищества обязаны:

6.2.1. использовать земельный участок по целевому назначению; не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту; не допускать на своем участке любую деятельность, которая может нанести вред окружающей среде (земле, воздуху, воде);

6.2.2. не нарушать права других членов Товарищества;

6.2.3. уплачивать членские, целевые взносы и иные платежи, предусмотренные Товариществом и действующим законодательством РФ, не позднее _____ текущего сезона. Все виды взносов равно обязательны для всех членов Товарищества. Взносы вносят в рублях в кассу или на расчетный счет Товарищества;

6.2.4. вносить платежи за потребленную электроэнергию по индивидуальным приборам учета расхода электроэнергии минимум два раза в год, не позднее 31 мая и 31 октября, а проживающие на территории Товарищества круглогодично – ежемесячно не позднее последнего числа каждого месяца;

6.2.5. парковать транспортные средства так, чтобы проезжая часть дороги общего пользования оставалась свободной для проезда других транспортных средств, включая машины спецслужб;

6.2.6. соблюдать экологические, санитарно-гигиенические, ветеринарные правила содержания домашних животных (кошек, собак) без ущерба нормальной жизни остальных владельцев участков в Товариществе;

6.2.7. участвовать в общих собраниях и иных мероприятиях, проводимых Товариществом;

6.2.8. выполнять решения общего собрания членов Товарищества и заседаний Правления Товарищества;

6.2.9. участвовать личным трудом или трудом членов семьи в общих садовых работах либо вносить взамен этого установленную общим собранием Товарищества денежную компенсацию;

6.2.10. не возводить на границе участка и дороги общего пользования глухие ограждения высотой более двух метров;

6.2.11. выполнять агротехнические мероприятия по борьбе с сорняками, вредителями и болезнями растений;

6.2.12. следить за состоянием водопроводных труб, которые находятся на границе участка: красить, пропалывать траву вокруг трубы; следить за тем, чтобы трубы не лежали на земле;

6.2.13. следить за состоянием территории между участком и дорогой и регулярно косить траву.

6.3. Ответственность членов Товарищества

6.3.1. При неуплате взносов, начиная с _____ начисляются пени _____% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. При неуплате долга с учетом пени до _____ следующего года, Правление Товарищества рассматривает вопрос о передаче дела в суд о принудительном взыскании задолженности. Очередное общее собрание Товарищества может рассмотреть вопрос об исключении из Товарищества члена, уклоняющегося от уплаты взносов.

6.3.2. За систематические нарушения из п. 6.3.1, за неуплату штрафа, назначенного ранее за нарушение Устава, а также за задолженность по взносам более чем за один год без уважительной причины, членство в Товариществе приостанавливается по решению общего собрания. После этого гражданин лишается права голоса на общем собрании, не может быть избран в органы управления и органы контроля Товарищества и не может пользоваться общим имуществом Товарищества. При устранении нарушений членство возобновляется по решению общего собрания Товарищества.

7. Участие в мероприятиях и работах, выполняемых коллективно

7.1. Решение об участии членов Товарищества в работах, выполняемых коллективно, принимает общее собрание членов Товарищества.

7.2. К выполняемым коллективно относятся работы по благоустройству земель общего пользования и прилегающих территорий, ремонты объектов инфраструктуры, строительство объектов общего пользования, ликвидация последствий аварий, стихийных бедствий и другие подобные работы.

7.3. Члены Товарищества обязаны принимать участие в работах, выполняемых коллективно, лично или трудом членов своих семей либо заплатить денежную компенсацию в размере, установленном общим собранием Товарищества, не позднее _____ текущего сезона.

8. Основания и порядок исключения из Товарищества

8.1. Член Товарищества может быть выведен из Товарищества в случаях:

8.1.1. использования земельного участка с изменением его целевого назначения;

8.1.2. неосвоения или неиспользования земельного участка в течение трех лет без уважительной причины;

8.1.3. неоднократного нарушения требований Устава Товарищества и правил внутреннего распорядка;

8.1.4. невыполнения решений общего собрания Товарищества и Правления Товарищества, совершения действий, направленных на дезорганизацию работы органов управления Товарищества, наносящих прямой материальный ущерб Товариществу;

8.1.5. отчуждения земельного участка по договору купли-продажи, дарения и тому подобное.

8.2. Общее собрание вправе исключить гражданина из членов Товарищества в качестве санкции за неуплату взносов или неоднократные нарушения Устава решением, принятым квалифицированным большинством голосов.

8.3. Член Товарищества имеет право выйти из Товарищества добровольно, подав письменное заявление на имя Председателя Товарищества. Решение общего собрания по этому вопросу не требуется.

9. Структура и порядок формирования управления Товариществом и компетенции органов управления Товариществом

9.1. Органы управления Товариществом:

- общее собрание Товарищества;
- Правление Товарищества;
- Председатель Товарищества, он же – Председатель Правления Товарищества.

9.2. Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товариществом, его созывают по мере необходимости, но минимум раз в год.

9.3. Внеочередное собрание проводится:

- по решению Правления Товарищества,
- по требованию ревизионной комиссии,
- по предложению органа местного самоуправления,
- по решению минимум 1/5 от общего числа членов Товарищества.

9.4. Членов Товарищества уведомляют о проведении общего собрания объявлениями на въездных воротах, доске информации у дома Правления, сообщениями в садовом чате whatsapp, а также объявлениями по громкоговорящей связи Товарищества.

9.5. Крайний срок уведомления из п. 9.4 Устава — минимум за две недели до даты проведения собрания. Если нужно решить срочные вопросы, например, о ликвидации аварий и устранения их последствий, уведомить о проведении собрания можно минимум за семь дней до его проведения.

9.6. В уведомлении о проведении общего собрания указывают его повестку.

9.7. Общее собрание членов Товарищества полномочно, если на нем присутствуют минимум 50% всех членов Товарищества.

9.8. Председателя собрания избирают простым большинством голосов открытым голосованием участников общего собрания.

9.9. Если очное общее собрание невозможно, его можно провести очно-заочно. Листы с вопросами повестки собрания раздают членам Товарищества, и каждый из них выражает свою позицию, заверяя своей подписью. Результаты обрабатывают члены Правления, подводят итог и оформляют протокол очно-заочного общего собрания, который подписывают председатель собрания и секретарь. Протокол очно-заочного собрания размещают на информационных стендах Товарищества, в садовом чате whatsapp.

9.10. Компетенции общего собрания

9.10.1. Помимо прав и обязанностей, установленных Законом № 217-ФЗ, в компетенции общего собрания входят:

9.10.1.1. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе, порядок ведения собраний, деятельности Правления, работы ревизионной

комиссии, организации и деятельности представительств Товарищества, внутреннего распорядка Товарищества;

9.10.1.2. утверждение размеров ежегодных членских и целевых взносов, установление сроков уплаты членских и целевых взносов, установление размера пени за их несвоевременную уплату;

9.10.1.3. рассмотрение жалоб на решения и действия членов Правления, Председателя Товарищества, членов ревизионной комиссии;

9.10.1.4. утверждение порядка участия членов Товарищества в коллективных работах на текущий год и размера денежной компенсации;

9.10.1.5. создание специальных комиссий, по необходимости: по землеустройству, по проверке соблюдения правил пожарной безопасности, по сверке показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии и так далее.

9.10.2. Часть полномочий общее собрание может делегировать Правлению. Такое решение должно быть утверждено протоколом общего собрания.

9.11. Решения о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции, решение о ликвидации Товарищества или его реорганизации, назначение ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного балансов принимаются собранием большинством в 2/3 голосов. Другие решения принимаются простым большинством голосов.

9.12. Решения общего собрания Товарищества доводятся до сведения отсутствовавших на собрании путем вывешивания этих решений на щитах объявлений на территории Товарищества и другими доступными способами.

9.13. Правление Товарищества

9.13.1. Правление Товарищества – исполнительный коллегиальный орган и подотчетно общему собранию Товарищества.

9.13.2. Правление Товарищества избирают открытым голосованием из числа членов Товарищества на срок до пяти лет общим собранием простым большинством голосов.

9.13.3. Количество членов Правления нечетное, минимум – три человека, максимум – 5% от общего числа членов Товарищества.

9.13.4. Вопрос о досрочном переизбрании членов Правления может поставить минимум четверть общего числа членов Товарищества или сам член Правления личным письменным заявлением Председателю Товарищества.

9.13.5. Заседания Правления созываются любым членом Правления в сроки, установленные Правлением, а также по мере необходимости.

9.13.6. Заседания Правления правомочны, если на них присутствует минимум 2/3 его состава.

9.13.7. Решения Правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов Правления.

9.13.8. Решения Правления обязательны для всех членов Товарищества.

9.13.9. Порядок работы Правления Товарищества и его полномочия регулирует общее собрание Товарищества.

9.13.10. В компетенцию Правления входят вопросы, перечисленные в Законе № 217-ФЗ.

9.13.11. Правление Товарищества возглавляет Председатель Правления, избираемый общим собранием членов Товарищества сроком от двух до пяти лет.

9.13.12. В компетенцию Председателя Правления входят вопросы, перечисленные в Законе № 217-ФЗ.

9.14. Ответственность Председателя Товарищества и членов Правления

9.14.1. Председатель Товарищества и члены Правления должны действовать в интересах Товарищества, пользоваться правами и исполнять обязанности добросовестно и разумно.

9.14.2. Председатель и члены Правления Товарищества несут ответственность перед членами Товарищества за убытки, причиненные Товариществу их действиями или бездействием. Это не распространяется на членов Правления, проголосовавшие против решения, которое принесло убытки, или не принимавшие участие в голосовании.

10. Контроль финансово-хозяйственной деятельности Товарищества

10.1. Ревизионная комиссия, избранная из числа членов Товарищества общим собранием в количестве трех человек на два года, контролирует финансово-хозяйственную деятельность Товарищества, в том числе, Председателя и Правления.

10.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить Председатель и члены Правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, бабушки и дедушки, братья, сестры.

10.3. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулирует общее собрание членов Товарищества.

10.4. Председатель ревизионной комиссии организует ее работу, выдает задания членам комиссии, обобщает результаты ее работы и докладывает о них на общем собрании Товарищества.

10.5. Досрочные выборы ревизионной комиссии могут быть проведены по требованию общего собрания Товарищества или минимум четверти членов Товарищества.

10.6. В компетенцию ревизионной комиссии входят вопросы, перечисленные в Законе № 217-ФЗ.

11. Контроль соблюдения действующего законодательства

11.1. Общее собрание может назначить контрольную комиссию, подотчетную Правлению, для проверок соблюдения действующего законодательства:

загрязнения поверхностных подземных вод, почвы и атмосферного воздуха хозяйственными отходами и стоками,

соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых участков и прилегающих территорий,

обеспечения пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок,

охраны объектов природы.

11.2. Контрольная комиссия оказывает консультационную помощь членам Товарищества и:

обеспечивает выполнение членами Товарищества природоохранного, лесного, водного, санитарного, пожарного, градостроительного законодательства,

составляет протоколы по выявленным нарушениям и передает их в Правление Товарищества для рассмотрения и принятия мер.

Правление вправе передать их в государственные органы, контролирующие соблюдение соответствующего законодательства.

12. Ведение делопроизводства и порядок хранения документов в Товариществе

12.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества оформляют в день проведения собрания, подписывают председатель и секретарь собрания, заверяют печатью Товарищества и хранят в делах Товарищества постоянно.

12.2. Протоколы заседаний Правления, ревизионной комиссии, комиссии по контролю соблюдения законодательства оформляются в день проведения заседания, подписывает председатель соответствующей комиссии, заверяют печатью и хранят в делах Товарищества постоянно.

12.3. Копии протоколов собраний, заседаний Правления, ревизионной комиссии, комиссии по контролю соблюдения законодательства, заверенные выписки из них представляют для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам государственной власти, судебным и правоохранительным органам и другим организациям по их письменным запросам.

12.4. Все входящие и исходящие документы Товарищества регистрируют в журнале учета входящих/исходящих документов. Каждому документу присваивают номер, который отражают на документе.

12.5. Документы Товарищества хранят в месте, известном и доступном для заинтересованных лиц.

13. Ликвидацию Товарищества проводят в соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ.

14. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества

14.1. Решение о внесении изменений и дополнений в действующий Устав или принятие нового Устава рассматривает Правление Товарищества, а затем утверждает общее собрание Товарищества, если на нем присутствует минимум 2/3 членов Товарищества.

14.2. Решение общего собрания принимается не менее 2/3 голосов от числа собравшихся.

15. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории Товарищества, без участия в Товариществе

15.1. Граждане, не состоящие в Товариществе, – правообладатели земельных участков на его территории, вправе использовать их по назначению.

15.2. Лица, указанные в п. 15.1, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего

пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом № 217-ФЗ и Уставом для уплаты взносов членами Товарищества.

15.3. Размер ежегодной платы, предусмотренной п. 15.2, равен размеру членских и целевых взносов члена Товарищества.

15.4. В случае невнесения платы, предусмотренной п. 15.3, Товарищество вправе обратиться в суд.

15.5. Лица, указанные в п.15.1, вправе участвовать в общем собрании членов Товарищества без голосования при принятии решения общим собранием членов Товарищества.