

**ПРОЕКТ УСТАВА ПО ФЗ № 217**

УТВЕРЖДЁН  
решением общего собрания членов  
садоводческого некоммерческого  
товарищества «АГРОСТРОЙ»

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года  
Протокол №

Председатель собрания -

Секретарь собрания -

**У С Т А В**

**садоводческого некоммерческого товарищества**

**«АГРОСТРОЙ»**

**(вид товарищества собственников недвижимости)**

(новая редакция)

Московская область, Наро-Фоминский муниципальный округ, д. Митяево

2019 год

***I. ОСНОВАНИЕ ПРИНЯТИЯ УСТАВА СНТ «АГРОСТРОЙ» В НОВОЙ***

## **РЕДАКЦИИ**

*Устав садоводческого некоммерческого товарищества «Агрострой» в новой редакции принимается в связи с вступлением в силу Федерального закона № 217 от 29 июля 2017 года « О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» С 01 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА.*

### **II. РЕОРГАНИЗАЦИЯ (часть 10 статья 12 и часть 2 статьи 41 ФЗ № 217) садоводческого некоммерческого товарищества «Агрострой» в садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» - вида товарищества собственников недвижимости (часть 3 статьи 4 ФЗ № 217, часть 3 статья 50 Гражданского кодекса Российской Федерации) и цели его деятельности**

Реорганизация садоводческого некоммерческого товарищества «Агрострой» в садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» -вида товарищества собственников недвижимости (часть 3 статьи 4 ФЗ № 217), в форме преобразования, проводится через государственную регистрацию в регистрирующем органе юридических лиц (пункт Д, статья 5 ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 года, на основании заполненной и заверенной нотариусом Формы Р 12001 «Заявление о государственной регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации» (Постановление Правительства РФ № 439 от 19 июня 2002 года) и осуществляется в соответствии норм ФЗ № 217 от 29.07.2017 года.

Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» - вид товарищества собственников недвижимости, является **ПРАВОПРЕЕМНИКОМ юридического лица САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «АГРОСТРОЙ».**

При изменении организационно-правовой формы применяется норма части 5 статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации- «При преобразовании юридического лица одной организационно-правовой формы в юридическое лицо другой организационно-правовой формы права и обязанности реорганизованного юридического лица в отношении других лиц не изменяются, за исключением прав и обязанностей в отношении учредителей (участников), изменение которых вызвано реорганизацией».

Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» зарегистрировано 12 марта 2003 года (*решение о регистрации от 12.03.03 № [REDACTED]* инспекции МНС России по г. Наро-Фоминску Московской области). Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» является правопреемником Садоводческого товарищества «Агрострой», которое было создано как юридическое лицо 24.01.1994 года № 107. Юридический адрес и местонахождение СНТ «Агрострой»: Московская обл., Наро-Фоминский район, деревня Митяево.

2.1. Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой», являющееся правопреемником Садоводческого товарищества «Агрострой» осуществляло свою деятельность на основании:

- Решения Исполкома Мособлсовета № 754/18 от 04.06.87г. (участок земли отведен Всесоюзному Государственному головному проектно-технологическому институту по организации и технологии строительства под коллективное садоводство из земель Верейского леспромхоза, Верейского лесничества кв.40), №1353/32 от 22.10.87г.

- Решение Исполкома Наро-Фоминского Горсовета №1020/20 от 27.11.87г. на земельном участке площадью 16,6 га выделенным под коллективное садоводство предприятиям и организациям Гагаринского района г. Москвы Всесоюзному Государственному головному проектно-технологическому институту по организации и технологии строительства в количестве 200 участков, границы участка закреплены Постановлением Главы Наро-Фоминского района № 2046 от 23.12.1992г.;

- Устава С/Т «Агрострой», зарегистрированного Решением Горисполкома Московской област № 631/13 от 24.07.87 г., который после приватизации земли был перерегистрирован Администрацией Наро-Фоминского района Московской области № 107 от 24.01.1994г.;

- Постановления Главы администрации Наро-Фоминского района Московской области № 2046 от 23.12.92 г. о закреплении земельного участка площадью 16,6 га в коллективную совместную собственность С/Т «Агрострой»

- Государственного акта, закрепляющего за Всесоюзным Государственным головным проектно-технологическим институтом по организации и технологии строительства в бессрочное и бесплатное пользование 16,6 га земель в границах согласно плана землепользования. Государственный Акт А1 № 222153 зарегистрирован в книге записей государственных актов на право пользования землей за № 272 от 04.12.87 г.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.07.2017г. № 50-0-1-346/4006/2017-6577, земли сельскохозяйственного назначения ЗОП, площадь 40 769 кв.м.;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 15.08.17 № 50-0-1-346/4006/2017-8782, земельный участок 27, с кадастровым № 50:26:0030301:750 - 590 кв.м. (Договор купли-продажи от 09.06.2017г., Решение общего собрания СНТ «Агрострой» от 20.05.2017г.)

- Свидетельства серии 50 № 001235376 от 13.03.2003 года (постановка *имущества* на учет в налоговом органе).

2.2. В 1990 г. С/Т «Агрострой» поставлено на налоговый учет в ИФНС по г. Наро-Фоминску Московской области ИНН/КПП 5030023653/503001001

2.3. 12 марта 2003 года была проведена регистрация сведений С/Т «Агрострой» (в т.ч. создание его как юридического лица в 1994 г.- С/Т «Агрострой») в Едином государственном реестре юридических лиц, согласно требованиям п. 3 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» № 129 от 08.08.2001 г. (далее ФЗ № 129 - 2001 г.), при этом С/Т «Агрострой» был присвоен ОГРН № 1035005909883 (Решение о регистрации от 24.01.2003г. № 107 инспекции МНС России по г. Наро-Фоминску Московской области).

### **III. Устав СНТ «Агрострой»**

3.1. Настоящий Устав составлен с учетом норм ФЗ № 217 от 29.07.2017 года и всех предыдущих Уставов - С/Т «Агрострой», СНТ «Агрострой», который был составлен в соответствии с нормами ФЗ №66–98г. от 15.04.98 (редакции Федеральных законов от 22.11.2000 г. № 137-ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ; от 08.12.2003 г. № 169-ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ; от 02.11.2004 г. № 129-ФЗ; от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ), с нормами Гражданского и Земельного кодексов, а также иного законодательства России.

3.2. Настоящий Устав является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности СНТ «Агрострой».

Устав на законодательной основе комплексно регулирует правоотношения СНТ и её учредителей/членов, связанные с реализацией прав на земельные участки, землю и имущество общего пользования и ведением садоводства.

3.3. Решения органов управления и контроля СНТ не должны противоречить настоящему Уставу.

3.4. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения всеми учредителями/членами СНТ и всеми органами управления и контроля СНТ.

3.5. Любой учредитель/член СНТ имеет право ознакомиться с Уставом, а правление выдать его под роспись на определенный срок по первому требованию члена СНТ. Кроме того, любой член СНТ имеет право приобрести Устав в индивидуальное пользование за плату в размере стоимости ксерокопирования.

3.6. Любые изменения, дополнения к Уставу, а также новая редакция его обсуждается и утверждается правомочным общим собранием учредителей/членов СНТ большинством в 2/3 голосов и представляются в регистрирующие органы по месту регистрации юридических лиц, при этом дополнения и изменения к Уставу оформляются письменно.

3.7. Учредители/члены СНТ должны быть ознакомлены с вносимыми изменениями или дополнениями в Устав, а также с содержанием новой редакции Устава не позднее, чем за 1 месяц до проведения общего собрания по утверждению Устава или дополнений и изменений к нему.

### **IV. Предмет и цели деятельности СНТ «Агрострой»**

4.1. Предметом деятельности Товарищества является практическая реализация конституционного права граждан иметь земельный участок, на праве собственности, владения, пользования для:

- осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- размещения садового дома, предназначенного для отдыха, хозяйственных строений и сооружений;
- содействия членам Товарищества в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, защита их прав и законных интересов.

4.2. Основными целями и задачами деятельности Товарищества являются:

- ведение садоводства;
- организация и обустройство индивидуальных садовых участков;
- благоустройство общей территории;
- обеспечение санитарного, противопожарного состояния общего имущества, земельных участков общего назначения
- управление имуществом общего пользования, в том числе: земельные участки общего назначения (внутренние дороги, охранная зона артезианской скважины, пожарный водоём, электросетевое хозяйство (~~трансформаторная подстанция КТП 3760, внешние и внутренние сети электроснабжения~~), водозаборная скважина, погружной насос, водонапорная башня (бак объемом 35 тн м<sup>3</sup> ?), помещение насосной станции водоснабжения, оборудование системы летнего хозяйственно-бытового водоснабжения, сеть водопроводных труб, пожарное оборудование; дом (помещение) правления, движимое имущество.

- обеспечение согласия владельцев садовых участков по вопросам порядка реализации своих прав по владению, норм общежития, пользования и распоряжения общей собственностью членов Товарищества;

- защита прав и законных интересов членов Товарищества, разрешение споров членов Товарищества между собой и с органами управления Товариществом;

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

4.3. Товарищество, как юридическое лицо, вправе осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом и в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права только по решению общего собрания учредителей/членов СНТ «Агрострой»;

- в установленном порядке открывать счета в банках на территории РФ;

- заключать договоры;

- выступать истцом и ответчиком в суде;

- обращаться в суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов Товарищества;

- осуществлять иные, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации полномочия.

4.4. Садоводческое товарищество является некоммерческой организацией, в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, действующим законом и непротиворечащими ему нормативными актами, имеет право осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано. Перечень видов предпринимательской деятельности утверждается общим собранием членов товарищества, соответствующие изменения вносятся в устав и регистрируются в установленном законом порядке. (из старого устава)

или

Товарищество не преследует извлечение прибыли и не занимается предпринимательской деятельностью.

4.5 Товарищество обязано:

- соблюдать действующие Законы РФ, настоящий Устав и внутренние регламенты (положения) Товарищества;
- иметь приходно-расходную смету;
- вести бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- иметь печать с полным наименованием Товарищества на русском языке;
- предоставлять информацию о своей деятельности членам товарищества;

## **V. Правовое регулирование отношений в области ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд**

Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» свою деятельность начало проводить с 1987 года.

Руководствовалось нормами законодательства государства Союза Советских Социалистических республик, в последствии, нормами законодательства государства Российской Федерации - правопреемника СССР.

5.1. В соответствии землеотводов предоставленных под ведение коллективного садоводства, координаты характерных поворотных точек которых были определены (в Государственных актах), был изготовлен и утвержден проект (генеральный план) и было обустроено товарищество.

5.2. Земли были переданы в коллективную-совместную собственность (статья 5 Закона РСФСР № 374-1 от 23.11.1990 года). В последствии все индивидуальные земельные участки были внесены в Единый государственный реестр.

5.3. Земли общего пользования, площадью 41359 кв.м. согласно части 13 статьи 52 ФЗ № 217 получили статус общедолевой собственности.

5.4. Имущество общего пользования созданное на личные денежные средства ЧЛЕНОВ товарищества находящееся на землях общего пользования составляют единство судьбы земельных участков (подпункт 5 части 1 статьи 1

Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года) и является общедолевой собственностью.

5.5. При застройке индивидуальных земельных участков и создания имущества общего пользования руководствовались законодательством СССР, нормами Федеральных законов № 66 от 15.04.1998 года «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан», ФЗ № 93 от 30.06.2006 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ), частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СНиП 32-02-97, СНиП 53-13330-2011 и другими законодательными актами Российской Федерации, Классификатором видов разрешенного использования земель утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 540 от 01.09.2014 года в редакции Приказа № 709 от 30.09.2015 года, Министерства экономического развития РФ.

5.6. Земельный комитет РФ, после проведения инвентаризации земель, все земельные участки предоставленные гражданам, в том числе под садоводство, огородничество и дачное хозяйство, были поставлены на кадастровый учет, КОТОРЫЙ СТАЛ ФОРМИРОВАТЬСЯ С 1992 ГОДА, с присвоением кадастровых номеров, как ранее учтенных земельных участков (ФЗ № 28 от 02.01.2000 года «О государственном земельном кадастре», данный кадастровый учет подтвержден нормами ФЗ № 221 от 24.07.2007 года «О государственном кадастре недвижимости» и ФЗ № 218 от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости»).

5.7. В соответствии норм Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 50.1) юридическое лицо возникает по воле учредителей в результате создания нового юридического лица и в результате реорганизации существующего юридического лица.

5.8. В соответствии нормы части 4, статьи 15 ФЗ № 7 от 12.01.1996 года «О некоммерческих организациях» (данные изменения внесены подпунктом б), статьи 3 ФЗ № 7 от 31.01.2016 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты»

«Если иное не предусмотрено федеральным законом и уставом юридического лица, физические и (или) юридические лица **вправе войти в состав учредителей** (участников) некоммерческой корпорации, в состав учредителей фонда и автономной некоммерческой организации с согласия других учредителей и (или) участников.".

5.9. Федеральный закон № 217 от 28.08.2017 года определяет особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

**5.10. В Российском законодательстве отсутствует норма создания, реорганизации и ликвидации юридического лица членами такого юридического лица.**

5.11. Решение об учреждении или реорганизации товарищества принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования.

5.12. Товарищество может быть учреждено (создано)

1) гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) гражданами, являющимися владельцами садовых или огородных земельных участков.

5.13. Перед голосованием по вопросу учреждения (создания) или реорганизации товарищества лица, участвующие в собрании, обязаны простым большинством голосов избрать председательствующего на собрании и секретаря собрания.

5.14. Решение об учреждении или реорганизации товарищества оформляется в виде протокола собрания, который подписывается председательствующим на собрании, секретарем собрания и учредителями товарищества.

5.15. В решении об учреждении или реорганизации товарищества указываются сведения об учреждении или реорганизации товарищества, утверждении его устава, о порядке, размере, способах и сроках образования имущества товарищества, об избрании постоянно действующего коллегиального исполнительного органа товарищества (правления), об избрании (назначении) (председателя товарищества) из состава членов правления, и ревизионной комиссии (ревизора).

5.16. Решение об учреждении или реорганизации товарищества должно содержать сведения о результатах голосования учредителей товарищества по вопросам учреждения или реорганизации товарищества, о порядке совместной деятельности учредителей по созданию (учреждению) или реорганизации товарищества, о наделении одного из учредителей полномочием заявителя для обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.

## **VI. Основные понятия, используемые в Федеральном законе № 217 от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

**6.1. садовый земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

**6.2. садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

**6.3. хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

**6.4. огородный земельный участок** - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (**данный пункт распространяется на огородные участки, которые будут выделяться гражданам с 01.01.2019 года. Земельные участки выделенные гражданам под ведение огородничества до 01.01.2019 года применяют нормы абзаца 3 статьи 1 ФЗ № 66, Приказа Министерства экономического развития РФ № 540 от 01.09.2014 года, нормы которых регламентируют постройку жилого строения на земельных участках с видом деятельности под огородничество**);

**6.5. имущество общего пользования** - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество);

**6.6. земельные участки общего назначения** - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

6.7. **взносы** - денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом, на расчетный счет **или в кассу товарищества** на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества (часть 1, статья 861 Гражданского кодекса Российской Федерации - «Расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами (статья 140) без ограничения суммы или в безналичном порядке (часть 1, статья 861 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

5.8. **территория ведения** гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по предоставлению землеотвода и по планировке территории - составленной в границах землеотвода.

## **VII. Организационно-правовая форма садоводческого некоммерческого товарищества «Агрострой»**

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости (подпункт 4 части 3 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции ФЗ № 217 (статья 33)).

### **Сокращенное наименование - СНТСН.**

Садоводческое некоммерческое товарищество «Агрострой» - вид товарищества собственников недвижимости, является правопреемником Садоводческого некоммерческого товарищества «Агрострой», которое, в свою очередь, является правопреемником Садоводческого товарищества созданного в 1987 году.

## **VIII. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ, ПОРЯДОК ПРИЁМА В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА**

8.1. Членами Товарищества являются его учредители - владельцы садовых участков и имущества общего пользования, включая земли общего назначения.

8.2. Лица, вступившие в Товарищество в результате купли-продажи участка или получившие его по наследству, в результате дарения, или иных сделок с земельными участками, признаются **учредителями** – членами Товарищества после принятия их в Товарищество на Общем собрании членов Товарищества.

8.3. Список учредителей Товарищества утверждается каждый раз, когда на Общем собрании принимаются новые учредители взамен убовших, продавших свои участки, и т.д.

8.4. Учредительство следует судьбе земельного участка.

8.5. Учредителями Товарищества могут быть только граждане Российской Федерации, полностью дееспособные, достигшие возраста 18 лет, имеющие земельные участки в границах Товарищества.

8.6. Вступающие в Товарищество:

- пишут заявление в правление Товарищества;
- знакомятся под расписку с содержанием Устава, Положениями и Правилами, действующими в товариществе.

8.7. После принятия заявителя Общим собранием в Товарищество, ему в течение одного месяца выдается членская книжка, в которую заносятся данные о его земельном участке, об уплате взносов и другие необходимые сведения.

**8.8. В случае, если у предыдущего владельца земельного участка имелась задолженность перед Товариществом, заявитель должен обеспечить ее погашение.**

#### **6. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

6.1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации Товарищества председателем Товарищества или иным уполномоченным членом правления Товарищества создается реестр членов Товарищества и осуществляется его ведение.

6.2. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов Товарищества, осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ и законодательством о персональных данных.

6.3. Реестр членов Товарищества должен содержать личные и контактные данные членов товарищества, кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член Товарищества.

6.4. Член Товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества, и своевременно информировать председателя Товарищества или иного уполномоченного члена правления Товарищества об их изменении.

6.5. В случае неисполнения требования, установленного п. 6.4. Устава, член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов Товарищества актуальной информации.

6.6. В отдельный раздел реестра членов Товарищества могут быть внесены сведения о правообладателях земельных участков, не являющимися членами Товарищества, с их письменного согласия.

### **IX. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧРЕДИТЕЛЕЙ (ЧЛЕНОВ) ТОВАРИЩЕСТВА, ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

9.1. Учредителями Товарищества могут быть только граждане, имеющие земельные участки в границах территории Товарищества.

9.2. Права учредителей на общее имущество Товарищества как юридического лица (в том числе и на землю общего назначения) определены в Главе IV настоящего Устава.

9.3. Учредительство (членство) в Товариществе прекращается:

- со смертью гражданина;
- при переходе права собственности на садовый участок;

- при добровольном выходе из Товарищества (добровольный выход считается осуществлённым с момента подачи учредителем - членом Товарищества письменного заявления о выходе из Товарищества);

9.4. Учредитель, вышедший из состава учредителей, обязан направить уведомление об этом соответствующему органу управления Товарищества .

9.5. Учредитель/член Товарищества имеет право:

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- получать информацию о деятельности органов управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения об улучшении деятельности Товарищества, устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

- самостоятельно хозяйствовать на принадлежащем ему земельном участке в пределах его разрешенного использования;

- содержать на своем земельном участке для **личного пользования** домашних птиц, домашних пушных животных и других объектов животного мира при обязательном соблюдении санитарных и ветеринарных норм и правил, без нарушения прав других учредителей/членов Товарищества;

- осуществлять на садовом земельном участке в соответствии с проектом планировки и застройки Товарищества, строительными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

- распоряжаться своим земельным участком, если он на основании закона не изъят из оборота или не ограничен в обороте, в том числе продать, подарить, обменять, а также добровольно отказаться от указанного земельного участка;

- на возмещение убытков, причиненных изъятием (выкупом) земельного участка для государственных нужд, а также ограничением прав на свой участок, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

- обращаться в суд о признании недействительным решение Общего собрания учредителей, Правления и иных органов управления Товарищества, нарушающее его законные права;

- на добровольный выход из Товарищества на основании письменного заявления как учредителя/члена Товарищества, с одновременным заключением с Товариществом договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования, а также предоставления услуг по обслуживанию.

- осуществлять иные, не запрещенные Законодательством РФ, действия.

9.6. Учредитель/член Товарищества обязан:

- соблюдать Устав, а также Положения и Правила, действующие в Товариществе, выполнять решения Общего собрания и Правления Товарищества;

- нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества Товарищества;

- рационально и бережно использовать имущество, являющееся общей собственностью учредителей/членов Товарищества;

- согласно установленных общим собранием - своевременно уплачивать членские взносы, а также целевые взносы, платежи за потребляемую электроэнергию;

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;

- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;

- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество.

- не нарушать права учредителей - членов Товарищества;

- участвовать в общих собраниях Товарищества;

- участвовать в коллективных работах по благоустройству территории, строительстве и эксплуатации инженерной инфраструктуры, объектов противопожарной безопасности, поддержанию чистоты на территории Товарищества. При невозможности личного участия в проведении указанных работ вносить целевые взносы на их проведение в размере, определенном Общим собранием;

- освоить в течение 3-х лет земельный участок, рационально и эффективно использовать его для выращивания фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции;

- использовать свой земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному объекту, в результате освоения и использования участка и земель общего назначения Товарищества;

- в обязательном порядке информировать Правление о передаче (отчуждении) земельного участка другому лицу;

- выполнять требования земельного и природоохранного законодательства, содержать в надлежащем техническом и санитарном порядке прилегающие к участку проходы, проезды, кюветы, заборы;

- складировать бытовые отходы в контейнеры, установленные в Товариществе на специально отведенной площадке для сбора коммунальных бытовых отходов;

- осуществлять строительство или перестройку садового дома и других строений в соответствии с утвержденным проектом организации и застройки территории Товарищества, руководствуясь СП 53.13330.2011 - «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», СП 11-106-97\* - «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан»;

- **производить за свой счет ремонт дорог Товарищества, испорченных при провозе строительных материалов на свой садовый участок;**

- соблюдать «Правила внутреннего распорядка» Товарищества, утвержденные Общим собранием; начинать строительные и другие работы, связанные с шумом, в будние дни с 8 час. утра до 21 час., в выходные дни с 9 час. утра до 20 часов;

- при въезде на территорию Товарищества в ночное время после 23 часов - не сигналить, соблюдать полную тишину с 23 часов до 8 часов утра следующего дня;
- соблюдать иные установленные законами и Уставом Товарищества требования.

**9.7. Учредитель/член Товарищества, не пользующийся принадлежащим ему земельным участком, либо отказавшийся от пользования объектами общей собственности, не освобождается от оплаты расходов Товарищества по содержанию, эксплуатации и ремонту имущества, принадлежащего Товариществу;**

**9.8. Представлять с согласия собственника земельного участка беспрепятственный допуск на свой садовый участок и в имеющиеся на нем жилое и иные строения членов правления и контрольных комиссий СНТ для проверки правильности потребления электроэнергии и эксплуатации электро – и газоустановок, соблюдения пожарной безопасности;**

**9.9. Вход обслуживающего персонала, аварийных служб на садовый земельный участок без согласия его собственника допускается только в случае ликвидации пожара, аварийной ситуации, при устранении повреждений и обслуживании объектов общего назначения (сетей водоснабжения и т.д.);**

Примечание 1 к п. 8.5 (выдержка из СП 53.13330.2011).

Существующий проект застройки предусматривает блокирование хозблоков и санузлов на 4-х соседних участках и не подлежит изменению при перестройке;

Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в табл.2\*. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) — 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4;
- от других построек — 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;
- от кустарника — 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м; до душа, бани (сауны) - 8 м; от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Примечание 2 к п. 8.6 (выдержка из СП 11-106-97\*).

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от садового (дачного) дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних садовых (дачных) участков, расположенных с востока, севера, запада и промежуточных положений, рекомендуется принимать не менее высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружения).

9.10. Учредитель/член Товарищества может быть подвергнут административному взысканию, установленному законодательством об административных правонарушениях, в виде предупреждения или штрафа за нарушение Земельного, Лесного, Водного, Градостроительного кодексов, совершенное в границах Товарищества.

9.11. Гражданско-правовые споры между Товариществом, его членами и другими лицами, имеющими земельные участки на территории Товарищества, споры наследников о защите нарушенного или оспариваемого преимущественного права на вступление в Товарищество, споры разведенных супругов о праве пользования садовым участком, а также споры имущественного характера разрешаются в судебном порядке.

## **Х. Выход и исключение из СНТ «Агрострой»**

### **ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Членство в Товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена Товарищества прав на принадлежащий ему садовый или огородный земельный участок либо в связи со смертью члена Товарищества.

10.2. Добровольное прекращение членства в Товариществе осуществляется путем выхода из Товарищества.

10.3. 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.

10.4. 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 шести месяцев с момента возникновения этой обязанности.

10.5. Председатель товарищества не позднее чем за календарный месяц до дня проведения общего собрания членов Товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена Товарищества, направляет данному члену Товарищества

*предупреждение о недопустимости неуплаты взносов, предусмотренных настоящим Уставом, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в реестре членов Товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом Товарищества могут быть получены электронные сообщения.*

*10.6. Член Товарищества информируется в порядке, установленном п. 9.13 Устава, о дате, времени и месте проведения общего собрания членов Товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов Товарищества.*

*10.7. Решение общего собрания членов Товарищества о принудительном прекращении членства в Товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.*

*10.8. В случае исключения члена Товарищества в порядке, установленном п. 4.4. Устава, в течение десяти дней с момента вынесения решения ему по указанным в реестре членов Товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом Товарищества могут быть получены электронные сообщения, направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:*

*- дата проведения общего собрания членов Товарищества, на котором было принято решение об исключении члена Товарищества;*

*- обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в Товариществе;*

*- условия, при выполнении которых исключенный из числа членов Товарищества гражданин может быть принят в Товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в Товариществе.*

*10.9. В связи с прекращением у члена Товарищества прав на садовый земельный участок или вследствие смерти члена Товарищества членство в Товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение общего собрания членов Товарищества в связи с указанным обстоятельством не принимается.*

*10.10. Бывший член Товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на земельный участок обязан уведомить в письменной форме об этом правление Товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.*

*10.11. В случае неисполнения требования, установленного п. 4.10 Устава, бывший член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием у правления Товарищества информации о прекращении его членства в Товариществе.*

**10.9. Во всех случаях выбытия из членов СНТ выбывший член теряет права учредителя.**

**10.10. Все граждане, выбывшие из членов СНТ или не вступившие в члены (после передачи участка другому собственнику), становятся садоводами – индивидуалами, они должны заключить договор на обслуживание с правлением СНТ в недельный срок. Плата за обслуживание будет в размере равных всех платежей, установленных для членов СНТ по смете (т.е. не выше).**

## **ХІ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДРУГИХ ЛИЦ, ИМЕЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

**11.1. Отношения Товарищества с лицами, имеющими в собственности земельные участки на территории Товарищества, но не являющимися его учредителями членами, в части пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, строятся на договорной основе.**

С такими лицами Товарищество в соответствии с «Положением о порядке уплаты и иных обязательных платежей», утвержденным Общим собранием, заключает договоры в письменной форме о взимании платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом Товарищества, и о выполнении требований настоящего Устава по содержанию и эксплуатации имущества общего пользования.

11.2. Размер платы по договору за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования при условии внесения этими лицами взносов на приобретение (создание) указанного имущества, устанавливается равным размеру платы за пользование указанным имуществом членами Товарищества и плюс шесть процентов, так как от налогообложения, в соответствии с статьей 251 Налогового кодекса РФ, освобождаются только членские и целевые взносы.

11.3. В случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования на основании решения Правления Товарищества эти лица лишаются права пользоваться объектами (водоснабжением, электричеством) и имуществом, указанными в договоре. Сумма неплатежей взыскивается в судебном порядке. При погашении задолженности по взносам, новое подключение к объектам инфраструктуры производится за счет должника.

## ХII. Землепользование в СНТ «Агрострой»

### Земельные участки общего пользования и садовые земельные участки членов СНТ

12.1. Вся земля СНТ состоит из земельных участков общего пользования и садовых земельных участков, находящихся в собственности членов СНТ (согласно ФЗ № 66-98 г.).

12.2. Земельные участки общего пользования относятся к имуществу общего пользования и находятся в праве совместной собственности всех членов, владеющих индивидуальными земельными участками, расположенными в пределах территории СНТ.

Земельные участки общего пользования разделу не подлежат

12.3. К земельным участкам общего пользования относятся земельные участки, занятые проездами, водонасосной станцией, линиями электропередач, трансформаторная подстанция КТП 3760, пожарным водоемом, сторожкой и другими объектами общего пользования.

Площадь земельных участков общего пользования (ЗОП) после проведения кадастровых работ по уточнению границ составляет 41359 кв.м. или 4,14 га.

(Выписка из ЕГРН от 05.07.17г., выписка из ЕГРН от 15.08.17г. )

12.4. Садовым земельным участком (СЗУ) является земельный участок, предоставленный гражданину бесплатно в собственность или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных и иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха, с правом возведения жилого строения ~~без права регистрации проживания~~ в нем, и хозяйственных строений и сооружений.

СЗУ предназначен для удовлетворения **социально-экономических потребностей** граждан и выполняет две функции: является местом выращивания сельскохозяйственной продукции и загородной базой отдыха.

12.5. Всего на территории СНТ имеется 200 садовых земельных участков площадью (каждый) *от 585 м<sup>2</sup> до 2423 м<sup>2</sup>*.

12.6. Пользование земельными участками в СНТ является платным:

- собственник земельного участка самостоятельно оплачивает налог на землю, а СНТ «Агрострой» производит оплату налога за земельные участки общего пользования.

Исключение составляют отдельные категории граждан, которые в соответствии с ФЗ «О плате за землю» имеют льготы по уплате земельного налога.

Размер земельного налога зависит от площади земельного участка и его кадастровой стоимости.

12.7. В настоящее время СНТ «Агрострой» представляет собой **объединение собственников** садовых земельных участков.

12.8. Сделки с садовыми земельными участками.

Сделками с СЗУ признаются действия граждан – членов СНТ, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав.

12.9. Сделки с СЗУ регулируются ФЗ № 66-98 г. и Гражданским кодексом с учетом особенностей, установленных земельным законодательством, законами о недрах, об охране окружающей среды, о градостроительстве и иным законодательством.

12.10. Собственники СЗУ вправе продавать их и распоряжаться ими, если земельные участки не исключены из оборота или не ограничены в обороте на основании закона.

12.11. При совершении сделок с СЗУ **изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается**.

12.12. Продажа членами СНТ своих СЗУ производится с обязательным предварительным уведомлением об этом Правления СНТ и **лишь при полном погашении их задолженности** по налогам, взносам и другим платежам.

12.13. СНТ вправе приобретать в собственность земельные участки для общего пользования по решению собрания.

12.14. Права садоводов на распоряжение СЗУ.

Собственники СЗУ **вправе** их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от них. СЗУ, находящиеся в собственности граждан, наследуются по закону и по завещанию.

12.15. Земельные участки, находящиеся в общей совместной собственности супругов, могут быть разделены между ними (с учетом минимального размера участка по Московской области).

Раздел СЗУ возможен только с согласия члена СНТ или в судебном порядке.

12.16. Прекращение права собственности на СЗУ.

Основаниями прекращения права собственности на садовые земельные участки служат:

- отчуждение собственником своего участка другим лицам;
- отказ собственника от права собственности на участок;
- принудительное изъятие у собственника его участка в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

12.17. Согласно ст. 35 Конституции РФ, положений гражданского и земельного законодательства член СНТ может быть лишен права собственности на СЗУ *только* по решению суда.

12.18. Основаниями принудительного прекращения прав на СЗУ согласно ст. ст. 284-286 ГК РФ и ст. 45 Земельного кодекса РФ служат:

- использование СЗУ *не в соответствии* с его целевым назначением;
- не использование СЗУ по целевому назначению в течение трех лет без объективных уважительных причин;
- использование СЗУ способами, приводящими к существенному снижению плодородия земли или значительному ухудшению экологической обстановки;
- не устранение совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравления, загрязнения, порчи или уничтожения плодородного слоя почвы, повлекшего за собой причинение вреда здоровью людей или окружающей среде;
- систематическая неуплата земельного налога;
- изъятие земельного участка для государственных нужд.

12.19. Органы местного самоуправления вправе принимать решения об изъятии СЗУ *в административном порядке* по основаниям, указанным в ст. ст. 284-285 ГК РФ, которые согласно с п. 2 ст. 286 ГК РФ могут быть реализованы лишь в том случае, **если собственник участка даст на это изъятие свое письменное согласие.**

12.20. Решение об изъятии **через суд** СЗУ ввиду ненадлежащего использования этого участка не освобождает члена СНТ от ответственности по возмещению вреда, причиненного им в результате совершения земельных правонарушений.

12.21. В случаях если фактические границы превышают площадь земельного участка указанному в кадастровом паспорте земельного участка, то такое превышение является «самозахватом».

Для избежания штрафных санкций согласно ст. 7.1. КоАП РФ, которые исчисляются в зависимости от кадастровой стоимости участка:

*- Для физлиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей.*

*- Для должностных лиц - 1,5-2 процента , но не менее 20 тысяч рублей, а для юридических лиц - от 2 до 3 процентов , но не менее 100 тысяч рублей.*

*- Если же кадастровая стоимость участка не была определена, то судьи имеют право оштрафовать лиц, занявших землю без соответствующих прав, на 5-200 тысяч рублей в зависимости от правонарушителя.*

Необходимо свои границы привести в соответствии с имеющимися документами:

- перенести границы забора в соответствии с кадастровым паспортом;
- заключить Соглашение с Комитетом по управлению имуществом Администрации г. Наро-Фоминска о перераспределении земельного участка, **государственная собственность на который не разграничена**, и земельного участка, находящегося в частной собственности с последующей оплатой за этот участок.

### **XIII. Защита прав СНТ «Агрострой» и его членов.**

СНТ и его члены в соответствии со ст. 11 и 12 Гражданского кодекса и ст. 46 ФЗ № 66-98г. **вправе** обращаться в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих гражданских прав и законных интересов.

13.1. Судебной защите предусмотренными гражданским законодательством способами подлежат **следующие права членов СНТ**:

- право собственности, то есть право владения, пользования и распоряжения, право постоянного (бессрочного) пользования садовыми земельными участками и другие вещные права, в том числе право на продажу земельных участков и другого имущества;
- права, связанные с членством в СНТ, то есть с вступлением в СНТ, участием в нем и выходом либо исключением из него;
- другие, предусмотренные законодательством права и законные интересы (защита чести и достоинства, права собственников СЗУ, предусмотренные ст. 40 Земельного кодекса РФ).

### **XIV. Финансово-хозяйственная деятельность СНТ «Агрострой»**

14.1. Денежные средства СНТ образуются из вступительных, членских и целевых взносов.

Средства СНТ могут также пополняться за счет поступлений от организаций, оказывающих финансовую помощь.

14.2. При образовании С/Т были собраны вступительные взносы в 1987 г. на организационные расходы и оформление документации.

Для решения общих социально-хозяйственных задач СНТ его члены должны вносить следующие обязательные взносы: членские взносы – денежные средства, периодически вносимые на оплату труда, заключивших трудовые договора с СНТ; на оплату труда председателя и **бухгалтера** СНТ, а также на текущий ремонт дорог, сооружений по водо – и электроснабжению, сторожки; за электроэнергию общего пользования и другие текущие расходы СНТ.

Целевые взносы – денежные средства, вносимые на приобретение и содержание имущества общего пользования.

14.3. Размеры членских и целевых взносов ежегодно определяются сметой и утверждаются решением общего собрания. Кроме того, возможны сборы целевых взносов, не предусмотренных сметой, при ЧП в СНТ (выход из строя оборудования по электро – и водоснабжению, пожар на объектах общего пользования и др.).

Денежные средства в СНТ собираются бухгалтером-кассиром или вносятся через Банк на расчетный счет СНТ. Бухгалтер-кассир не может входить в правление СНТ; он может быть членом СНТ, а может быть нанят на работу со стороны.

С бухгалтером-кассиром заключают договор-контракт. Бухгалтер обязан составлять годовой отчет о финансовой деятельности, баланс и другую бухгалтерскую отчетность, предусмотренную законом «О бухгалтерском учете», вести строгий учет денежных средств, оплачивать своевременно налоги; предоставлять бухгалтерскую документацию для ознакомления ревизионной комиссии, комиссии по контролю.

14.4. Бухгалтер-кассир СНТ при приеме членских и целевых взносов должен вносить записи о них в разные платежные ведомости, делать запись в членских книжках садоводов, выдавать приходный ордер.

#### 14.5. Имущество общего пользования.

В СНТ имеется имущество общего пользования, созданное за счет целевых взносов, которое является совместной собственностью членов СНТ .

Имущество общего пользования Товарищества включает:

- участки общего назначения (земли общего пользования), в том числе: внутренние дороги и проезды, санитарно-защитная зона артезианской скважины, пожарный водоём );

- недвижимые объекты общего пользования: электросетевое хозяйство (трансформаторная подстанция, столбы освещения, внутренние сети электроснабжения), оборудование системы летнего водоснабжения (артезианская скважина, водонапорная башня, насосная станция водоснабжением, сеть водопроводных труб), помещение - правления, въездная группа (стоянка для а/м, въездные автоматические ворота и ограждение ), помещение станции управления скважинным насосом.

- движимое имущество общего пользования (оборудование, электро- и бензо-инструменты, погружной насос, хозинвентарь, ноутбук, принтер и т.п.).

Всё выше перечисленное имущество принадлежит Товариществу и является общей *совместной* собственностью членов Товарищества.

Все имущество общего пользования СНТ относится к недвижимости и неделимым вещам (согласно ст. 133 Гражданского кодекса РФ), поэтому разделу не подлежит.

Имущество общего пользования (в т.ч. и земельные участки, на которых оно расположено) является не главным имуществом, т.к. оно создано и предназначено для обслуживания индивидуальных садовых земельных участков (главного имущества), и связано с последними общим назначением и, согласно статьи 135

Гражданского кодекса РФ, следует участи главного имущества. Следовательно, все имущество общего пользования (в т.ч. и земельные участки под ним) независимо от вида права собственности на него, не может быть продано, заложено, отдано в аренду и т.д. без всех индивидуальных садовых земельных участков, расположенных на территории СНТ, кроме как при ликвидации СНТ.

Земельный налог на земли общего назначения (общего пользования) уплачивается в соответствии с налоговым уведомлением через Товарищество, при условии принятия такого решения общим собранием членов Товарищества.

14.6. СНТ самостоятельно осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, направляя ее на экономию средств, на решение ряда общих социально-хозяйственных задач.

14.7. СНТ ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке и объеме, установленном законодательством.

14.8. СНТ имеет расчетный счет в Газэнергобанке г. Наро-Фоминска. Денежные средства хранятся на расчетном счете в банке и в кассе СНТ.

14.9. СНТ предоставляет информацию о своей деятельности органам статистики и налоговым органам.

## **XV. Источники формирования имущества.**

15.1. Источниками формирования имущества Товарищества в денежной форме являются:

- регулярные и единовременные поступления в виде целевых взносов членов Товарищества;
- добровольные имущественные взносы и пожертвования членов Товарищества и третьих лиц.

15.2 Средства Товарищества образуются из взносов его членов, размеры, сроки и порядок уплаты которых определяются Общим собранием.

15.3. Члены Товарищества платят следующие взносы:

15.3.1. **Членские взносы** – денежные средства, периодически (ежегодно) вносимые членами Товарищества для покрытия издержек по ведению хозяйственной деятельности, и могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- с содержанием имущества общего пользования товарищества;
- с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение электрической энергией, водой, а также **сбор, вывоз, утилизацию и переработку бытовых отходов**, на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- с благоустройством земельных участков общего назначения;
- с охраной территории Товарищества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- с выплатой заработной платы лицам, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры;
- с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью Товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

- с другими текущими расходами (канцелярские, почтовые, транспортные, судебные и т.п.), предусмотренными приходно-расходной сметой, утверждаемой Общим собранием членов Товарищества;

Размер взносов (по каждой статье) определяется на основании финансово-экономического обоснования приходно-расходной сметы Товарищества, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

Расчет взносов (членских и целевых) приходящего на каждого садовода определяется по формуле: Размер взносов=Сумма выраженная в рублях РФ за 1 квадратный метр земельного участка x (умножение) количество квадратных метров в собственности.

Величина членского взноса, приходящегося на каждого садовода, пропорциональна размеру участка садовода, указанному в кадастровом паспорте земельного участка;

15.3.2. **Целевые взносы** – денежные средства, которые могут быть направлены на расходы, связанные исключительно:

- с приобретением (созданием), модернизацией, реконструкцией **объектов (имущества) общего пользования**, принадлежащего членам Товарищества, а также лицам, имеющим в собственности земельные участки на территории Товарищества, но не являющимися его членами;

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

**Величина целевого взноса, приходящегося на каждого садовода, должна быть пропорциональна размеру участка садовода указанному в кадастровом паспорте земельного участка;**

- **дополнительные взносы** - денежные средства, вносимые после утверждения ежегодного баланса на покрытие образовавшихся убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов Товарищества;

Целевой взнос по возмещению затрат, **связанных с ранее созданной в СНТ инфраструктурой для вновь прибывающих при условии если, владельцы этих земельных участков ранее не оплачивали взносы за созданную инфраструктуру.** Это взнос ежегодно корректируется с учетом фактических затрат использования целевых взносов и утверждается на общем собрании.

- **возместительные взносы** - денежные средства, вносимые садоводами - не членами ТСН, владеющими садовыми земельными участками в пределах территории Товарищества, в порядке компенсации затрат, утверждённых приходно-расходной. Размер возместительного взноса эквивалентен членскому взносу.

15.4. Не допускается:

- предоставление каких-либо льгот по уплате взносов любым категориям садоводов, за исключением рассрочки до предельного срока внесения взноса, утвержденного *Правлением Товарищества* ;

15.5. Размер каждого вида взноса устанавливается только решением **Общего собрания садоводов.**

15.6. Уплата взносов должна производиться не позднее сроков, установленных общим собранием.

15.7. Член СНТ, не пользующийся своим земельным участком, а так же объектами общего пользования, не освобождается от оплаты членских и целевых взносов, а так же расходов СНТ на содержание и эксплуатацию имущества СНТ.

15.8. Средства Товарищества **могут** также пополняться доходами, получаемыми в результате уставной деятельности Товарищества и источников, не запрещенных действующим законодательством, в том числе благотворительных взносов, пожертвований.

15.9. Товарищество ведет учет доходов и расходов своей основной деятельности.

15.10. Расходование средств производится по документам, подписанным председателем Правления и бухгалтером, согласно приходно-расходной смете, утверждаемой Общим собранием членов Товарищества.

#### 15.11. **Порядок приема членских и целевых взносов**

**Членские взносы**, в установленном общим собранием размере (согласно смете на год), вносятся каждым членом в размере  $\frac{1}{2}$  от взноса **до 01 июня** и в размере  $\frac{1}{2}$  **до 01 декабря** текущего года. Допускается единовременное внесение взносов вперед.

**Целевые взносы вносятся, в установленном общим собранием размере и в срок не позднее 01 июня.**

15.12. Члены СНТ, своевременно не внесшие членские и целевые взносы обязаны выплачивать пени за каждый день просрочки. Размер пени определяется *0,2% от суммы просроченного долга за каждый день просрочки платежа согласно положению о Взносах и платежах.*

15.13. **При задолженности по взносам свыше одного года Правление СНТ вправе поставить вопрос о взыскании задолженности через суд.**

**В случае неуплаты установленных утвержденным собранием взносов по сроку Правление Товарищества может выносить решение о лишении членов СНТ права пользоваться объектами (водоснабжением, электричеством) с отключением от коммуникаций.**

15.14. Общее собрание вправе изменить сроки внесения взносов малообеспеченным членам СНТ (особенно при ЧП в семье – пожар, болезнь, потеря кормильца и т.п.).

15.15. Ни для кого из членов СНТ никакие льготы по членским и целевым взносам не допускаются.

15.16. Член СНТ, не пользующийся своим земельным участком, а также объектами общего пользования, не освобождаются от оплаты расходов СНТ на содержание и эксплуатацию имущества СНТ.

15.17. Порядок оплаты потребляемой электроэнергии.

Оплата электроэнергии потребляемой на объектах общего пользования (в т.ч. ночное освещение территории) осуществляется из членских взносов.

15.18. Оплата электроэнергии потребляемой в домах и других объектах садовых земельных участков, осуществляется каждым членом СНТ согласно показаниям электросчетчика **по установленным тарифам** ежемесячно до 15 числа следующего месяца (требование Мосэнерго оплачивать счета за электроэнергию ежемесячно до 20 числа следующего месяца). При редком посещении участков в зимние месяцы (с ноября по март) оплата потребляемой электроэнергии может производиться членами СНТ за более длительные сроки, если расход электроэнергии незначительный. В случае постоянного проживания на участке в зимний период или при частом посещении его, особенно при электрообогреве дома, оплата должно производиться ежемесячно, до 15 числа следующего месяца по расчетному счету СНТ.

15.19. Контроль правильности потребления электроэнергии в СНТ осуществляет комиссия при Правлении СНТ в составе 3 человек, избранных сроком на 2 года.

15.20. При выявлении комиссией фактов грубых, либо систематических нарушений порядка потребления электроэнергии (без электросчетчика, подключение потребителя до счетчика, неудовлетворительное состояние электропроводки, нарушение схем учета электроэнергии), а также неоплаты платежного документа в установленные сроки, недопущение должностных лиц к проверке состояния электроустановок или приборов на земельных участках, виновные члены СНТ отключаются от электросети до возмещения нарушителями причиненного СНТ ущерба (на основании акта комиссии, после решения суда).

Новое подключение к электросети СНТ производится за счет нарушителей.

15.21. Подключение электросварочной и иной аппаратуры к общей электросети помимо счетчика (со столба) производится по письменному заявлению садовода и письменному разрешению правления СНТ с обязательным внесением за использованную электроэнергию соответствующей платы с учетом мощности подключаемой аппаратуры и времени ее работы.

15.22. Порядок расходования денежных средств.

Денежные средства СНТ должны расходоваться в соответствии с годовыми приходно-расходными сметами.

15.23. Расходование денежных средств производится строго по учетным бухгалтерским документам (платежным ведомостям и расходным ордерам), подписанным председателем правления и бухгалтером и скрепленным печатью СНТ.

15.24. Оплата строительных, монтажных, ремонтных и иных работ производится бухгалтером **только** по представлению решения правления о производстве работ, договора подряда или трудового соглашения и утвержденного председателем правления **акта приемки** выполненных работ, составленного и подписанного исполнителем работ и двумя членами правления и представителями

от общественности.

По крупным объектам строительства обязательно составляется согласованная между подрядчиком и заказчиком (СНТ) смета стоимости материалов и работ, прилагаемая к договору подряда.

15.25. Председатель правления, члены правления, и другие лица, получившие в кассе СНТ по расходным ордерам деньги на оплату работ, услуг или товаров, обязаны, после подписания акта приемки работ (услуг) или покупки товара, представить бухгалтеру отчет о расходовании полученных денег с приложением соответствующих разрешительных и оправдательных документов, утвержденных правлением (или председателем правления).

15.26. Выдача заработной платы лицам, работающим в СНТ по трудовым договорам (контрактам), производится согласно должностным окладам, определенным в штатном расписании, утвержденном общим собранием. Заработная плата выдается ежемесячно до 5 -го числа по платежным ведомостям, подписанным председателем правления и бухгалтером.

15.27. Члены правления и контрольных комиссий СНТ, иные члены СНТ, а также лица, работающие в СНТ по трудовым договорам, своим личным участием обеспечившие дополнительное получение либо экономию денежных средств или иного имущества, предотвращение аварии и материального ущерба, своей активной работой обеспечившие решение социально-хозяйственных проблем, по ходатайству правления или ревизионной комиссии могут быть премированы, либо систематически премироваться решением общего собрания.

Не допускается перерасход сметы (убыток). Любые изменения в смете выносятся на общее собрание и утверждаются собранием членов СНТ.

## **XVI. Управление СНТ «Агрострой»**

### **Органы управления СНТ**

16.1. Органами управления СНТ являются: *общее собрание* его членов, *Правление СНТ, председатель Правления.*

16.2. Общее собрание членов СНТ является высшим органом управления в СНТ: ему подконтрольны и подотчетны все другие органы управления СНТ.

16.3. Компетенция общего собрания СНТ

*К исключительной компетенции* общего собрания членов СНТ относятся следующие *вопросы*:

- *определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования ее имущества;*

- внесение изменений в устав СНТ и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

- прием в учредители/члены СНТ и их исключение из состава учредителей/членов;

- определение количественного состава правления СНТ, избрание членов правления и досрочное прекращение его полномочий;

- избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий;

- избрание членов ревизионной комиссии и досрочное прекращение их

полномочий;

- избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

- избрание членов комиссии по контролю расходования электроэнергии, о вступлении СНТ в ассоциации (союзы) садоводческих некоммерческих объединений;

- утверждение положений и внутренних регламентов, в том числе регламента общего собрания; **положение о Председателе-единоличном исполнительном органе**; положения о правлении СНТ и регламента его деятельности; положения о ревизионной комиссии и регламента ее работы; положения о комиссии контроля соблюдения законодательства и регламента ее работы; внутреннего распорядка работы СНТ; положение о порядке уплаты взносов и расходования средств; правила внутреннего распорядка Товарищества, правила пожарной безопасности.

- принятие решений о формировании и использовании имущества СНТ, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установлении размеров фондов (целевого, специального) и соответствующих взносов;

- **определение размеров взносов и сроков их уплаты, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами Товарищества по заявлению в правление;**

- установления размера пеней за несвоевременную уплату взносов;

- утверждение приходно-расходной сметы СНТ и принятие решений о ее исполнении.

- рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии, членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, членов комиссии по контролю за расходом электроэнергии;

- утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии, комиссии по контролю за соблюдением законодательства;

- принятие решений о реорганизации или о ликвидации СНТ, назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- поощрение членов правления, ревизионной комиссии, комиссии по контролю за соблюдением законодательства, других лиц;

- утверждение видов работ, осуществляемых по трудовым договорам, штатов работников и размеров их заработной платы;

- утверждение планов общих агротехнических мероприятий, работ по благоустройству и иных коллективных работ (дежурств), сроков и объема трудового участия садоводов в этих работах;

- определение и изменение финансовых полномочий правления и председателя правления на заключение хозяйственных сделок от имени СНТ и утверждение сделок, заключенных ими;

- принятие решения о приобретении земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, в собственность юридического лица СНТ.

16.4. Общее собрание членов СНТ **вправе рассматривать любые вопросы деятельности СНТ** и принимать по ним решения, в соответствии норм Главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

#### 16.5. Порядок работы общего собрания.

Общее собрание членов СНТ созывается правлением СНТ по мере необходимости, но не реже, чем один раз в год.

При подготовке общего собрания, независимо от формы его проведения правление Товарищества обязано:

- не менее чем за две недели до дня проведения общего собрания сформировать перечень вопросов (повестку дня), разместив его на информационном щите в границах Товарищества а так же на сайте Товарищества.

- не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания подготовить для ознакомления заинтересованными лицами проекты документов, приходно-расходную смету, иные материалы планируемые к рассмотрению на общем собрании.

16.6. **Внеочередное** общее собрание членов СНТ проводится по решению правления, по требованию ревизионной комиссии, а также по предложению органа местного самоуправления или *не менее чем 1/5 общего числа членов СНТ*.

16.7. Инициаторы, правомочные предлагать или требовать созыва внеочередного общего собрания, должны направлять правлению СНТ свои предложения или требования в письменной форме, в которых указывать вопросы, выдвигаемые на рассмотрение и решение собрания, и причины их постановки.

16.8. Правление СНТ обязано в течение семи дней со дня получения предложения или требования ревизионной комиссии или 1/5 членов СНТ о проведении внеочередного общего собрания принять решение о проведении такого собрания, в письменном виде сообщить об этом инициаторам внеочередного собрания, организовать и провести указанное собрание с обеспечением присутствия на нем членов СНТ не позднее 30 дней со дня поступления предложения или требования.

Правление СНТ может **отказать** в проведении внеочередного общего собрания в случае, если не соблюден установленный в п.п. 6 и 7 настоящей статьи 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.

16.9. Если правление в течение 7 дней после подачи заявления с требованием (или предложением) проведения внеочередного собрания не приняло решения о проведении такого собрания или об отказе в его проведении (т.е. ничего не сообщило инициаторам собрания), то инициаторы требования собрания вправе самостоятельно подготовить и провести внеочередное общее собрание членов СНТ с целью решения всех назревших вопросов, находящихся в компетенции общего собрания.

16.10. Уведомление правлением членов СНТ о проведении общего собрания членов СНТ может осуществляться в письменной форме (письма, почтовые открытки), оповещения по телефону, размещения объявлений на информационных стендах и щитах, расположенных в помещении правления и на территории СНТ, а

также на сайте СНТ.

Уведомления о собрании и его повестке дня должны направляться членам СНТ не позднее, чем за две недели до даты его проведения.

16.11. Общее собрание членов СНТ правомочно, если на нем присутствует более 50% членов СНТ.

16.12. Председатель и секретарь (секретариат) общего собрания избираются простым большинством голосов участников собрания.

16.13. Члены СНТ вправе участвовать в работе общего собрания и в голосовании *лично* или через своего *представителя*, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем правления.

16.14. Решения общих собраний о внесении изменений в устав СНТ, дополнений к нему или об утверждении устава в новой редакции, о реорганизации или ликвидации СНТ, назначении ликвидационной комиссии и утверждении ликвидационных балансов, а также решения об исключении из членов СНТ – принимаются большинством в 2/3 голосов участников собрания.

Все другие решения общих собраний СНТ принимаются простым большинством голосов участников собрания.

Все остальные решения общих собраний принимаются открытым голосованием.

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

16.16. Решения общих собраний обязательны для исполнения всеми членами СНТ и работниками, принятыми в СНТ по трудовым договорам.

16.17. Решения общих собраний доводятся до сведения членов СНТ путем размещения решений на сайте СНТ, на информационных стендах и щитах, находящихся в помещении правления и на территории СНТ.

16.18. Правление – исполнительный орган СНТ.

Правление СНТ является *коллегиальным исполнительным органом*, подотчетным общему собранию членов СНТ, который осуществляет текущее руководство деятельностью СНТ.

*Правление отвечает* за всю организационно-управленческую работу в СНТ по выполнению требований законодательства Российской Федерации, Федерального закона « О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...», настоящего Устава СНТ и решений общих собраний.

*Главное* в деятельности правления состоит *в практической реализации решений общих собраний и оперативном руководстве текущей деятельностью СНТ.*

16.19. Правление СНТ и его председатель избираются общим собранием членов СНТ из числа членов СНТ сроком на два года.

В правление должно быть избрано не менее **5 7 или 9** человек.

16.20. Порядок избрания правления СНТ и его председателя состоит в *следующем*: вначале собрание избирает открытым голосованием *Правление*, а затем из числа выбранных членов правления *собрание избирает председателя Правления* также открытым голосованием.

16.21. В интересах повышения ответственности за членами правления должны быть закреплены 1-2 конкретных участка работы, в частности могут быть назначены ответственные за:

- организацию информирования членов СНТ о всех законодательных материалах, касающихся жизни СНТ;
- строительство и ремонт дорог, обеспечение связи;
- обеспечение электроэнергией и газом;
- водоснабжение, мелиорацию и канализацию;
- обеспечение охраны имущества СНТ и его членов;
- благоустройство и организацию культурного отдыха;
- экологическую, санитарную и пожарную безопасность;
- ведение бухгалтерского учета и отчетности;
- ведение делопроизводства в правлении СНТ.

16.22. Вопрос о досрочном переизбрании правления и его председателя может быть поставлен по требованию не менее чем 1/3 всех членов СНТ.

16.23. Заседания правления СНТ организуются председателем правления по мере необходимости, в летний период *не реже одного раза в 1 месяца, в остальные периоды по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.*

Заседания правления правомочны, если на них присутствуют не менее 50% состава его членов.

16.24. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления.

16.25. Решения правления СНТ обязательны для исполнения всеми членами СНТ и его работниками, заключившими с правлением трудовые соглашения.

16.26. **К компетенции правления СНТ** относятся **вопросы:**

- практическое выполнение решений общих собраний членов СНТ;
- принятие решения о проведении внеочередного общего собрания или об отказе в его проведении, организация и проведение внеочередного общего собрания членов СНТ;
- оперативное руководство текущей деятельностью СНТ и принятие коллегиальных решений по всем вопросам, относящимся к его полномочиям;
- составление годовой приходно-расходной сметы и отчета об ее исполнении, представление их на утверждение общему собранию;
- организационно-техническое обеспечение работы общего собрания;
- организация учета и отчетности СНТ, подготовка планов работы правления, годового отчета и представление их общему собранию на утверждение;
- организация охраны имущества СНТ;
- организация страхования имущества СНТ;
- организация работ по содержанию и ремонту зданий, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- совершение от имени Товарищества сделок, заключение договоров, а также обеспечение обязательств по заключенным договорам, в том числе:
  - 1) с организациями, осуществляющими снабжение электрической энергией;
  - 2) с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
  - 3) с подрядными организациями по созданию, развитию и ремонту объектов инфраструктуры Товарищества;

- обеспечение ведения делопроизводства СНТ и содержание его архива;
- определение служебных обязанностей штатных работников, прием на работу в СНТ лиц по трудовым договорам (контрактам), их перемещение и увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;
- контроль своевременности внесения членских и целевых взносов, оплаты потребляемой электроэнергии;
- совершение от имени СНТ гражданско-правовых сделок;
- рассмотрение жалоб и предложений членов СНТ;
- создание в помощь членам правления общественных комиссий: по землеустройству, по проверке соблюдения правил потребления электроэнергии и иных, а также организация их работы;
- планирование и организация ежегодных коллективных работ социально-хозяйственного назначения: по благоустройству, общих агротехнических мероприятий по борьбе с сорняками и вредителями сельскохозяйственных культур, по обеспечению пожарной, экологической и санитарной безопасности и иных;
- заключение договоров с лицами, добровольно вышедшими из СНТ, на право пользования объектами инфраструктуры и другими объектами общего пользования за установленную плату (размер платы определяется общим собранием членов СНТ);

16.27. Правление СНТ должно иметь периодически обновляемые списки садоводов с указанием их социального статуса, домашних адресов и телефонов, необходимых как для работы правления.

#### **16.28. Полномочия председателя правления СНТ.**

**Правление СНТ возглавляет председатель правления, избираемый из членов правления общим собранием на двухгодичный срок и имеющий в границах территории СНТ в собственности земельный участок и долю имущества общего пользования**

После избрания общим собранием председателя, прежний председатель правления обязан в течение 7 дней передать все дела по делопроизводству и бухгалтерскому учету СНТ вновь избранному председателю по акту (печать СНТ, отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период, остатки денег в кассе, все документы СНТ в соответствии п. 14.40. настоящего Устава).

Вновь избранный председатель обязан в течение 3-х дней (согласно п.5 ст.5 ФЗ № 129-2001г.) подать заявление в местный регистрирующий орган о своем избрании собранием членов СНТ и зарегистрироваться, после чего ксерокопию своей регистрации представить ревизионной комиссии и ознакомить членов СНТ (на собрании, вывесить на стенде).

В случае затягивания процесса передачи дел СНТ более 7 дней, ревизионная комиссия (вновь выбранная на общем собрании) вправе обжаловать действия виновного председателя в суде. В период затянувшейся передачи дел и судебных разбирательств по этому поводу всей деятельностью СНТ руководит вновь избранное на отчетно-перевыборном собрании правление с новым председателем.

16.29. Председатель правления отвечает за состояние оперативного руководства всей текущей деятельностью СНТ и коллективной деятельностью правления.

Председатель при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию.

16.30. Председатель правления действует от имени СНТ без доверенности и обладает следующими полномочиями:

- председательствует на заседаниях правления и руководит его коллегиальной деятельностью;
- осуществляет представительство СНТ в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в коммерческих и некоммерческих организациях;
- отдает письменные и устные распоряжения лицам, находящимся с СНТ в трудовых отношениях;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами СНТ, которые в соответствии с Уставом СНТ не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов СНТ;
- подписывает другие документы от имени СНТ и протоколы заседаний правления;
- **на основании решения правления открывает в банках счета СНТ;**
- выдает доверенности,
- обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания внутренних регламентов СНТ, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с СНТ;
- рассматривает заявления членов СНТ;
- осуществляет иную административно-распорядительную работу СНТ, *не нарушая* при этом компетенции общего собрания и правления СНТ.

16.31. Председатель правления в своей работе **обязан правильно сочетать принципы единоначалия** (в объеме своих полномочий) и **коллегиальности** при руководстве деятельностью правления СНТ.

16.32. Председатель правления, а также члены правления СНТ при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей **должны действовать в интересах СНТ**, вести дела юридически, экономически и технически грамотно, добросовестно и разумно.

16.33. Председатель и члены Правления не имеют полномочий заключать сделки и договора по сдаче в аренду, продаже, брать кредиты в банках, в том числе под залог земель общего назначения (пользования) и имущества общего пользования, передавать в управление управляющим организациям и т.п..

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

16.34. Председатель правления и члены правления **несут ответственность** перед СНТ **за убытки**, причиненные СНТ своими действиями (бездействием).

При этом **не несут** ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение СНТ убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

В связи с этими положениями все члены правления, присутствовавшие на заседании правления, должны **визировать** протокол заседания, подписанный

председателем.

Вопрос об ответственности за совершенные противоправные действия (бездействие) председателя и членов правления, повлекшие имущественный ущерб для членов СНТ может быть поставлен непосредственно самими членами СНТ на общем собрании или путем обращения в исполнительные органы власти либо в правоохранительные органы. Наиболее ответственная роль принадлежит ревизионной комиссии СНТ, и от ее эффективности во многом зависит профилактика злоупотреблений в финансово-хозяйственной деятельности председателя СНТ.

16.35. Председатель обязан организовывать информирование членов СНТ о всех законодательных материалах, касающихся жизни СНТ (на сайте СНТ, на стенде, на собраниях и каждому члену СНТ, обратившемуся за информацией).

#### 16.36. Ведение делопроизводства в СНТ.

Протоколы общих собраний членов СНТ подписываются председателем и секретарем собрания, заверяются печатью СНТ и хранятся в делах постоянно при этом подписывается каждый лист протокола (во избежание последующих подделок).

16.37. Протоколы заседаний правления СНТ, а также протоколы заседаний контрольных комиссий СНТ подписываются соответственно председателями правления и контрольных комиссий, визируются всеми присутствовавшими на заседании членами правления и членами указанных комиссий, заверяются печатью СНТ и хранятся в делах постоянно.

16.38. Копии протоколов общих собраний, протоколов заседаний правления и контрольных комиссий СНТ, заверенные выписки из этих протоколов, из актов ревизий и проверок, копии решений общих собраний, правления и контрольных комиссий представляются для ознакомления членам СНТ по их требованию, а также органам местного самоуправления, судебным и правоохранительным органам в соответствии с их мотивированными запросами в письменной форме.

16.39. В СНТ также подлежат постоянному хранению учредительные документы (в т.ч. все изменения и дополнения к уставам), проектная документация по организации и застройке территории СНТ, книги учета имущества, хозяйственные договоры и трудовые соглашения, приходно-расходные сметы, акты ревизий финансово-хозяйственной деятельности и акты о нарушениях законодательства, ведомости уплаты взносов и другие документы бухгалтерского учета и отчетности, а также все документы по приватизации земли и свидетельства на право собственности на землю общего пользования и имущество общего пользования, документ, подтверждающий регистрацию СНТ, списки членов СНТ (с изменениями).

16.40. Председатель правления и секретарь правления отвечают за учет, хранение, наличие, правильность содержания и оформления протоколов общих собраний членов СНТ и заседаний правления СНТ, иной необходимой документации СНТ, предусмотренной законодательством и Уставом СНТ «Агрострой».

## **XVII. Внутренний контроль деятельности СНТ**

## «Агрострой»

### Органы внутреннего контроля СНТ

17.1. Органами внутреннего контроля деятельности СНТ являются:

- ревизионная комиссия СНТ
- комиссия контроля за соблюдением законодательства.

17.2. В интересах внутреннего контроля за соблюдением членами СНТ правил потребления электроэнергии при правлении СНТ создается соответствующая комиссия, утвержденная общим собранием членов СНТ.

17.3. Контроль финансово-хозяйственной деятельности.

Контроль финансово-хозяйственной деятельности СНТ, в том числе деятельности правления, председателя правления и членов правления, осуществляет ревизионная комиссия, избираемая общим собранием в составе не менее 3 человек, сроком на два года.

Ревизионная комиссия избирается из числа членов СНТ. В состав ревизионной комиссии не могут избираться председатель правления и члены правления, а также их родственники, являющиеся членами СНТ.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии СНТ и Регламентом ее работы, утвержденным общим собранием.

17.4. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию.

17.5. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 1/4 общей численности членов СНТ.

17.6. Председатель и члены ревизионной комиссии несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей по проведению ревизий и проверок финансово-хозяйственной деятельности СНТ.

17.7. Ревизионная комиссия обязана **проверить**:

– выполнение правлением СНТ и председателем правления решений общих собраний;

– законность гражданско-правовых сделок, совершенных ими;

– законность нормативных правовых актов, регулирующих деятельность СНТ;

– состояние и учет имущества СНТ;

– осуществлять **ревизии** финансово-хозяйственной деятельности СНТ не реже одного раза в год, а также дополнительно по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания либо по требованию 1/5 членов СНТ или 1/3 членов правления СНТ;

– отчитываться о результатах ревизий и проверок перед общим собранием;

– докладывать общему собранию обо всех выявленных нарушениях в работе органов управления СНТ по расходованию денежных средств и использованию имущества СНТ;

– осуществлять **контроль** за своевременным рассмотрением правлением и председателем правления заявлений и предложений членов СНТ.

17.8. По результатам ревизии при возникновении **угрозы интересам** СНТ и

его членов, либо при выявлении злоупотреблений председателя правления или членов правления, ревизионная комиссия *вправе созывать внеочередное общее собрание*.

## **XVIII. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЁТ, ОТЧЁТНОСТЬ, ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО.**

18.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и предоставляет бухгалтерскую и статистическую отчетность органам статистики и налоговым органам в порядке, установленном Законодательством РФ.

Книги, журналы, дела и др. документы бухгалтерского учёта ведутся бухгалтером Товарищества отдельно, в соответствии с требованиями законодательства по бухгалтерскому учёту.

18.2. Основу делопроизводства в Товариществе составляет упорядоченный приём, обработка, создание, выдача (пересылка) всех входящих и исходящих документов Товарищества, хранение архива.

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

18.3. Товарищество в обязательном порядке ведёт и хранит следующие документы:

- ⇒ учредительные документы Товарищества (Устав), а также изменения и дополнения, внесенные в настоящий Устав и зарегистрированные в установленном порядке; протокол собрания учредителей Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения;
- ⇒ список учредителей Товарищества, который должен содержать:
  - фамилию, имя, отчество (при наличии) члена такого объединения,
  - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которому членом такого объединения могут быть получены сообщения,
  - кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член такого объединения;
- ⇒ правоустанавливающие документы;
- ⇒ документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества (правоудостоверяющий документ);
- ⇒ документы, подтверждающие права Товарищества:
  - на земли общего назначения;
  - на имущество общего пользования, находящееся на его учёте;
- ⇒ бухгалтерские и налоговые отчеты, банковскую документацию;
- ⇒ протоколы общих собраний;
- ⇒ протоколы заседаний Правления;
- ⇒ протоколы Ревизионной комиссии;
- ⇒ проект планировки и застройки территории, с генеральным планом;
- ⇒ приказы и распоряжения;
- ⇒ договора с организациями и трудовые соглашения;
- ⇒ деловую переписку;
- ⇒ внутренние документы Товарищества;

- ⇒ заключения аудиторов, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- ⇒ иные документы, предусмотренные Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом, внутренними документами и решениями Правления Товарищества.

18.4. Протоколы Общих собраний учредителей Товарищества, с обязательным приложением списков учредителей, принявших участие в общем собрании, подписывает председатель собрания и секретарь собрания, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно, по одному экземпляру в правлении и в ревизионной комиссии.

18.5. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства оформляются в недельный срок, подписываются Председателем Товарищества, его заместителем или руководителями соответствующего выборного органа, заверяются печатью Товарищества и хранятся в делах Товарищества постоянно.

18.6. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, Ревизионной комиссии, Комиссии по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов, предоставляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится орган государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям, в соответствии с их запросами в письменной форме.

18.7. Сведения о составе имущества Товарищества, его расходах, численности и составе работников, об оплате их труда не могут быть предметом коммерческой тайны.

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

18.9. Малозначительные документы Товарищества могут быть уничтожены по истечении 6 лет с момента их создания или получения Товариществом.

Не подлежат уничтожению:

- приходно-расходные сметы Товарищества;
- документы по приёму взносов и платежей;
- протоколы общих собраний, заседаний правления, комиссий;
- отчёты ревизионной комиссии или внешних аудиторов;
- договоры с подрядными организациями и акты приёмки работ;
- сопроводительные документы на имущество общего пользования;
- акты уничтожения документов.

18.10. Уничтожение документов проводится по решению правления Товарищества с обязательным участием бухгалтера-кассира.

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

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

## **ИХХ. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА И ЕГО УЧРЕДИТЕЛЕЙ (ЧЛЕНОВ).**

19.1. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом за счет целевых взносов, а также участки общего назначения (земли общего пользования), находятся в общей совместной собственности его учредителей (членов) Товарищества.

19.2. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового земельного участка следует судьбе права собственности на такой садовый земельный участок

19.3. При переходе права собственности на садовый участок, расположенный в границах территории Товарищества, 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.

19.4. Собственник садового участка **не вправе:**

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

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

19.5. **Все денежные средства, поступающие от членов Товарищества, в виде целевых взносов, вносятся в кассу или на расчетный счет товарищества.**

19.6. Товарищество не отвечает по обязательствам государства, равно как и государство не отвечает по обязательствам Товарищества.

## **ХХ. ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ОПЛАТА ТРУДА.**

20.1. Трудовые отношения между Товариществом и наемными работниками регулируются законодательством Российской Федерации о труде, а также настоящим Уставом.

20.2. Для выполнения работ, связанных с обслуживанием Товарищества, обеспечения нормального функционирования объектов общего пользования, Товарищество вправе принимать на работу по договорам (соглашениям) работников и специалистов в соответствии с Трудовым Кодексом РФ, а также по гражданско-правовым договорам, в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

20.3. Должности работников, принимаемых на работу по трудовым договорам, устанавливаются штатным расписанием, где указываются размер оплаты труда, должностные обязанности, срок выполнения работ или действия договора, а также условия оплаты их труда.

Заработная плата этим работникам выплачивается из сумм, образованных за счет членских взносов членов Товарищества.

20.4. Для выполнения специальных (строительно-монтажных, пусконаладочных, транспортных, и т.д.) работ в интересах Товарищества при

создании (строительстве), приобретении объектов общего пользования могут заключаться договоры гражданско-правового характера с организациями, рабочими и специалистами различных профессий. Такие договоры оформляются в соответствии с Гражданским законодательством РФ. Оплата производится по акту за фактически выполненные и принятые работы.

## **XXI. Прекращение деятельности СНТ «Агрострой»**

### **Формы прекращения деятельности**

21.1. Прекращение деятельности СНТ может быть осуществлено в форме его реорганизации или ликвидации по основаниям и в порядке, указанным в ст.ст. 57-65 Гражданского кодекса РФ.

21.2. Деятельность СНТ может быть прекращена:

— добровольная реорганизация или ликвидация (по решению общего собрания членов СНТ);

– по решению суда по основаниям, предусмотренным пунктом 2 ст. 61 Гражданского кодекса РФ.

21.3. Реорганизация СНТ.

Реорганизация СНТ путем слияния с другими некоммерческими садоводческими объединениями, путем разделения СНТ, его преобразования в иную организационно-правовую форму или иным путем осуществляется по решению общего собрания членов СНТ в соответствии со ст.ст. 57-58 ГК РФ.

21.4. Ликвидация СНТ.

Ликвидация СНТ проводится по решению общего собрания членов СНТ и осуществляется в порядке, предусмотренном ст.ст. 61-65 Гражданского кодекса.

21.5. Согласно законодательству, требование о ликвидации СНТ может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления, наделенным такими полномочиями.

21.6. При ликвидации СНТ права собственности его бывших членов на их садовые земельные участки, а также жилые строения и иное имущество сохраняются.

21.7. Все имущество общего пользования СНТ как юридического лица, оставшееся после ликвидации СНТ и удовлетворения требований кредиторов, используется в соответствии со ст. 64 Гражданского кодекса и ст. 42 федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

21.8. Реорганизация или ликвидация СНТ будет считаться завершённой после внесения соответствующей записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

## **XXII. Оформление Устава СНТ «Агрострой»**

22.1. После утверждения Устава правомочным общим собранием членов-учредителей СНТ, он должен быть прошит, зарегистрирован печатью СНТ, подписан председателем и секретарем собрания.

После регистрации Устава в регистрирующем органе, он должен храниться в правлении СНТ, а также в ревизионной комиссии СНТ (последнее связано с целью борьбы с подделками отдельных страниц).

### **XXIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

23.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Уставом, решаются в соответствии с действующим Законодательством РФ.

23.2. В случаях изменения Законодательства Российской Федерации о садоводческих некоммерческих объединениях граждан Устав подлежит приведению в соответствие с нормами Федеральных Законов.

Внесенные в связи с этим в Устав изменения, дополнения или принятие новой редакции Устава подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом.

23.3. Настоящий Устав составлен на \_\_\_\_\_ листах, включая приложение на \_\_\_\_\_ листах, в 6 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

17.4. Список учредителей - членов Товарищества (приложение 1 к уставу на \_\_\_\_\_ ??? листах), утвержденный вместе с Уставом, является неотъемлемой частью настоящего Устава и вносится в Единый Государственный Реестр юридического лица СНТ «Агрострой».

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

К Уставу утверждённому  
общим собранием учредителей  
СНТ «Агрострой»  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 года

**СПИСОК ЧЛЕНОВ - УЧРЕДИТЕЛЕЙ СНТ «Агрострой»  
является неотъемлемой частью Устава**

