

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания членов
Садоводческого некоммерческого партнерства
«Новая Искань»
Протокол № ____ от «__» _____ 2026 г.

УСТАВ
САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА
«НОВАЯ ИСКАНЬ»
(новая редакция)

Тульская область, Заокский район
2026 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения
2. Предмет, цели и виды деятельности
3. Территория садоводства и категории земельных участков
4. Членство и прием в члены Товарищества
5. Прекращение членства
6. Права, обязанности и ответственность членов
7. Реестр членов и учет правообладателей
8. Взносы, плата и финансово-экономическое обоснование
9. Взаимодействие с правообладателями без членства
10. Имущество общего пользования
11. Садовые земельные участки, принадлежащие Товариществу
12. Органы Товарищества и срок их полномочий
13. Компетенция общего собрания
14. Созыв, уведомление и материалы общего собрания
15. Формы собрания, кворум и принятие решений
16. Очно-заочное и заочное голосование
17. Электронные и иные технические средства голосования
18. Счетная комиссия, подсчет и протокол
19. Правление Товарищества
20. Председатель Товарищества
21. Ревизор Товарищества
22. Финансы, сделки, учет и конфликт интересов
23. Документы, информация, персональные данные и обращения
24. Изменение Устава, реорганизация, ликвидация и заключительные положения

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Садоводческое некоммерческое товарищество «Новая Искань», именуемое далее «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, созданной гражданами для ведения садоводства для собственных нужд и управления имуществом общего пользования в границах территории садоводства.

1.2. Полное наименование на русском языке: Садоводческое некоммерческое товарищество «Новая Искань». Сокращенное наименование: СНТ «Новая Искань».

1.3. Организационно-правовая форма Товарищества — товарищество собственников недвижимости. Вид Товарищества — садоводческое некоммерческое товарищество.

1.4. До государственной регистрации настоящей редакции Устава Товарищество имеет наименование Садоводческое некоммерческое партнерство «Новая Искань». Со дня государственной регистрации настоящей редакции полным наименованием является Садоводческое некоммерческое товарищество «Новая Искань», сокращенным наименованием — СНТ «Новая Искань». Приведение наименования и Устава в соответствие с законодательством не является созданием нового юридического лица, реорганизацией или правопреемством. Товарищество сохраняет свои права, обязанности, имущество, договоры, требования, долги, ОГРН 1167154071237 и ИНН 7126019940.

1.5. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Тульская область, Заокский район, деревня Искань. Адрес Товарищества в пределах места нахождения определяется сведениями Единого государственного реестра юридических лиц.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество считается созданным как юридическое лицо со дня его первоначальной государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетные и иные банковские счета, имеет печать с полным наименованием на русском языке, вправе иметь штампы, бланки, эмблему и иные средства индивидуализации.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на которое по закону может быть обращено взыскание. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены не отвечают по обязательствам Товарищества, если иное прямо не установлено федеральным законом.

1.9. Товарищество вправе от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права, нести обязанности, быть истцом, ответчиком и иным участником судебного и административного производства, заключать договоры, получать лицензии и разрешения, необходимые для достижения уставных целей.

1.10. Доходы от приносящей доход деятельности используются только для достижения целей Товарищества и не распределяются между членами.

1.11. Товарищество осуществляет деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ, иными нормативными правовыми актами и настоящим Уставом.

1.12. Если положение настоящего Устава противоречит императивной норме закона, применяется закон. Изменение терминологии закона само по себе не прекращает действие соответствующего положения Устава, если его смысл может быть установлен путем системного толкования и закон не требует внесения изменений в Устав.

1.13. Официальным сайтом Товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является сайт по адресу: <https://snrni.ru>. На указанном сайте размещаются информация о проведении общих собраний, материалы к ним, информация о принятых решениях и результатах голосования, а также иная предусмотренная законом и настоящим Уставом информация. Изменение адреса сайта, используемого для указанных целей, требует внесения соответствующих изменений в настоящий Устав и их государственной регистрации, если федеральным законом не установлен иной порядок.

1.14. Информационной системой, используемой Товариществом для проведения общих собраний с применением электронных или иных технических средств, является система «СНТпро».

Использование для юридически значимого голосования иной информационной системы или иного сайта допускается после внесения их наименования или адреса в настоящий Устав и государственной регистрации соответствующих изменений, кроме способов, прямо предусмотренных федеральным законом.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Предметом деятельности Товарищества является управление деятельностью в границах территории садоводства, создание условий для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также организация совместного владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения имуществом общего пользования.

2.2. Товарищество действует для следующих целей:

- 1) создание благоприятных условий для электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории, обеспечения пожарной безопасности и иных общих потребностей;
- 2) содержание, эксплуатация, текущий и капитальный ремонт дорог, проездов, сетей, сооружений, площадок, ограждений и иного имущества общего пользования;
- 3) содействие правообладателям в освоении и использовании садовых земельных участков в соответствии с их разрешенным использованием;
- 4) содействие членам Товарищества во взаимодействии между собой, с лицами без членства, органами власти, ресурсоснабжающими и иными организациями, а также защита общих прав и законных интересов;
- 5) подготовка документов по планировке территории, проведение кадастровых и иных работ, необходимых для оформления прав на участки и имущество общего пользования;
- 6) ведение учета, реестров, делопроизводства и цифровых сервисов, необходимых для управления Товариществом.

2.3. Для достижения уставных целей Товарищество вправе приобретать имущество, выполнять работы, оказывать услуги, привлекать работников и подрядчиков, получать субсидии, пожертвования и иные законные поступления, участвовать в ассоциациях и союзах.

2.4. Приносящая доход деятельность допускается лишь постольку, поскольку служит достижению уставных целей и соответствует им. Такая деятельность учитывается отдельно в случаях, установленных законом.

2.5. Товарищество не вправе использовать членские и целевые взносы иначе, чем на цели, предусмотренные законом, утвержденными сметами, финансово-экономическими обоснованиями и решениями общего собрания.

2.6. Товарищество не осуществляет предпринимательскую деятельность в интересах отдельных членов и не распределяет полученную прибыль, имущество или экономию между членами, членами органов управления либо работниками, кроме законных выплат по договорам и возмещения документально подтвержденных расходов.

3. ТЕРРИТОРИЯ САДОВОДСТВА И КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Территория садоводства определяется утвержденной документацией по планировке территории, проектом организации и застройки либо иным документом, который в силу закона определяет ее границы.

3.2. Схема генерального плана используется как справочный материал для внутреннего учета. **Обозначения на схеме не подтверждают право собственности, членство, площадь, кадастровые границы или назначение участка.**

3.3. Для целей настоящего Устава земельные участки в границах территории учитываются по следующим категориям:

- 1) садовые земельные участки, принадлежащие гражданам на праве собственности либо ином праве, которое по закону дает право членства или обязанность внесения платы без членства;
- 2) садовые земельные участки, принадлежащие самому Товариществу как юридическому лицу, включая непроданные или переданные участки;

- 3) земельные участки общего назначения и иное недвижимое имущество общего пользования;
- 4) участки третьих лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, если они имеются в границах либо смежно с территорией.
- 3.4.** Садовые земельные участки, принадлежащие Товариществу, не являются по одному только факту принадлежности Товариществу имуществом общего пользования. Их правовой режим определяется сведениями ЕГРН, документами об образовании, разрешенным использованием и фактическим назначением.
- 3.5.** Правление ведет отдельный реестр земельных участков Товарищества с указанием кадастрового или условного номера, площади, основания права, балансовой стоимости, ограничений, фактического использования и решений общего собрания о распоряжении.
- 3.6.** В случае расхождения схемы, внутреннего реестра и сведений ЕГРН для определения правообладателя и площади применяется запись ЕГРН, если иное не установлено вступившим в силу судебным актом или надлежащим правоустанавливающим документом.
- 3.7.** Наличие участка на схеме, оплата расходов, пользование дорогами или фактическое владение сами по себе не подтверждают членство. Членство подтверждается решениями уполномоченного органа, документами Товарищества и реестром членов с учетом требований закона.
- 3.8.** Товарищество обеспечивает правообладателям законный доступ к принадлежащим им участкам. Ограничение доступа к участку не может использоваться как мера взыскания задолженности или понуждения к членству.
- 3.9.** Изменение нумерации участков, уточнение границ или кадастровых сведений не требует изменения настоящего Устава, если не меняется место нахождения и основные цели Товарищества.

4. ЧЛЕНСТВО И ПРИЕМ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

- 4.1.** Членами Товарищества могут быть исключительно физические лица, являющиеся собственниками садовых земельных участков в границах территории садоводства либо их правообладателями в случаях, прямо установленных законом.
- 4.2.** Прием в члены Товарищества осуществляется Правлением на основании заявления правообладателя садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства. Заявление подается в Правление лично либо посредством почтового отправления заказным письмом для его последующего рассмотрения Правлением.
- 4.3.** В заявлении указываются сведения, предусмотренные частью 5 статьи 12 Федерального закона № 217-ФЗ: фамилия, имя, отчество при наличии, адрес места жительства, почтовый адрес, если он отличается, адрес электронной почты при наличии, номер телефона и согласие соблюдать настоящий Устав. Кадастровый или условный номер земельного участка указывается заявителем при его наличии. Отсутствие такого номера в заявлении само по себе не является основанием для отказа в приеме, если участок может быть идентифицирован по приложенным документам о правах на него. Товарищество вправе определить или уточнить номер на основании приложенных документов и сведений Единого государственного реестра недвижимости.
- 4.4.** К заявлению прилагаются копии документов о правах на участок. Товарищество вправе самостоятельно проверить сведения ЕГРН, но такая проверка не лишает заявителя обязанности представить предусмотренные законом документы.
- 4.5.** Заявитель до подачи заявления вправе ознакомиться с действующей редакцией Устава и внутренними документами, непосредственно определяющими его будущие права и обязанности.
- 4.6.** Правление рассматривает заявление в срок не более тридцати календарных дней со дня его получения. Решение оформляется протоколом заседания Правления с указанием даты приема либо конкретного законного основания отказа.
- 4.7.** Днем приема является день принятия Правлением решения. Уплата какого-либо вступительного, паевого или иного платежа не является условием возникновения членства.
- 4.8.** В приеме отказывается только в случаях, прямо перечисленных в Федеральном законе № 217-ФЗ: неустраненная задолженность, послужившая основанием прежнего исключения; отсутствие необходимого права на участок; непредставление документов о праве; несоответствие заявления

обязательным требованиям. Отказ по мотиву личного конфликта, наличия спора, несогласия с органами или задолженности, не являвшейся основанием прежнего исключения, не допускается.

4.9. Результат рассмотрения заявления заявитель узнает в Правлении. По обращению заявителя ему в течение пяти рабочих дней выдается выписка из протокола заседания Правления с решением о приеме либо с мотивированным отказом.

4.10. В течение трех месяцев со дня приема председатель выдает членскую книжку или иной документ, подтверждающий членство, в том числе электронный документ, если его форма утверждена общим собранием.

4.11. Члены организации, сохранявшие членство на дату вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ, сохраняют членство без повторного приема, если оно не было прекращено в установленном законом порядке.

5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА

5.1. Членство прекращается добровольно, принудительно, вследствие прекращения права на участок либо смерти члена.

5.2. Добровольный выход осуществляется путем подачи заявления в Правление и не требует решения органов Товарищества. Членство прекращается в день подачи заявления.

5.3. Принудительное прекращение членства допускается только решением общего собрания в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения обязанности по их внесению.

5.4. Не позднее чем за один месяц до собрания, на котором предполагается рассмотреть исключение, председатель направляет члену заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу места жительства и одновременно на адрес электронной почты при его наличии письменное предупреждение с суммой долга, периодом, расчетом и рекомендацией устранить нарушение.

5.5. Член, вопрос об исключении которого рассматривается, уведомляется о собрании в общем порядке, вправе участвовать, давать объяснения, представить доказательства платежа и оспаривать расчет.

5.6. Решение об исключении должно содержать фамилию, имя, отчество лица, данные участка, сумму и период задолженности, сведения о предупреждении, дату прекращения членства и условия повторного приема после погашения долга.

5.7. В течение десяти дней после решения исключенному лицу направляются копия решения и уведомление со сведениями, предусмотренными законом. Решение может быть обжаловано в суд.

5.8. При прекращении права на участок или смерти членство прекращается в день соответствующего события без решения общего собрания. Бывший член либо его правопреемник обязан в течение десяти календарных дней уведомить Правление и представить подтверждающие документы.

5.9. Прекращение членства не прекращает возникшую до этого задолженность и не освобождает правообладателя участка от платы за содержание и использование имущества общего пользования на будущее время в порядке статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ.

5.10. Исключение за нарушение правил поведения, неучастие в работах, отказ предоставить доверенность, отсутствие на собраниях или иные основания, не предусмотренные законом, не допускается.

6. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ

6.1. Член Товарищества вправе участвовать в управлении, присутствовать на общих собраниях лично или через представителя, голосовать по всем вопросам, избирать и быть избранным в органы Товарищества, предлагать вопросы и кандидатов в установленном порядке.

6.2. Каждый член имеет один голос независимо от количества принадлежащих ему участков, их площади и размера доли. При совместной или долевой собственности каждый принятый в члены гражданин обладает собственным голосом как член Товарищества.

- 6.3.** Член вправе получать информацию о деятельности органов Товарищества, знакомиться с документами, получать заверенные копии и выписки из реестра в порядке и сроки, установленные законом и настоящим Уставом.
- 6.4.** Член вправе добровольно выйти из Товарищества, обжаловать решения органов, подавать заявления, жалобы и предложения, требовать возмещения причиненных ему убытков при наличии законных оснований.
- 6.5.** Член вправе пользоваться имуществом общего пользования на равных и недискриминационных условиях с учетом его назначения, технических возможностей, правил безопасности и решений общего собрания.
- 6.6.** Член обязан своевременно и полностью вносить членские и целевые взносы, сообщать достоверные сведения для реестра и в течение десяти календарных дней уведомлять об их изменении.
- 6.7.** Член обязан соблюдать права других членов и лиц без членства, требования пожарной, санитарной, экологической и иной обязательной безопасности, не повреждать имущество общего пользования, не препятствовать проезду и проходу.
- 6.8.** Член обязан исполнять законные решения общего собрания, Правления и председателя, принятые в пределах их компетенции, и допускать уполномоченных лиц к общему имуществу, расположенному на участке, в случаях и порядке, установленных законом и договором.
- 6.9.** Член несет ответственность за причиненный Товариществу ущерб по общим правилам гражданского законодательства. Штрафы за нарушение внутренних правил не начисляются, если возможность и размер такого штрафа прямо не предусмотрены федеральным законом.
- 6.10.** Неучастие члена в собрании, голосование против сметы или отсутствие фактического пользования отдельным объектом общего имущества не освобождают от законно установленного взноса.

7. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ И УЧЕТ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

- 7.1.** Председатель либо уполномоченный решением Правления член Правления организует ведение реестра членов в бумажной и (или) электронной форме с обеспечением сохранности, резервного копирования и защиты персональных данных.
- 7.2.** Реестр содержит фамилию, имя, отчество при наличии, адрес места жительства, почтовый адрес, адрес электронной почты при наличии, обязательный номер телефона, кадастровый или условный номер каждого участка, размер доли в праве, дату и основание возникновения и прекращения членства.
- 7.3.** Член обязан предоставить достоверные сведения и документы, а также сообщить об изменениях не позднее десяти календарных дней. При неисполнении этой обязанности член несет установленный законом риск расходов и неполучения сообщений по неактуальным данным.
- 7.4.** Правление не реже одного раза в год проводит сверку реестра с решениями о приеме и прекращении членства, доступными сведениями ЕГРН и данными об участках. Исправление технической ошибки оформляется актом, а изменение сведений о членстве — только на основании надлежащего юридического факта.
- 7.5.** В отдельном разделе реестра с согласия лиц могут учитываться собственники и иные правообладатели участков, ведущие садоводство без членства. Отсутствие согласия на включение в отдельный раздел не прекращает установленную законом обязанность по внесению платы и не препятствует обработке минимально необходимых данных при наличии иного законного основания.
- 7.6.** Не позднее дня направления уведомления о собрании Правление формирует предварительный список членов и правообладателей без членства. Перед началом голосования формируется контрольный список с указанием основания участия, участка, представителя и права голоса по каждому вопросу.
- 7.7.** Лицо не может быть включено в число членов задним числом только для образования кворума или изменения результата голосования. Решение о приеме, принятое после начала голосования, действует на будущее и не дает права участия в уже начавшемся собрании.

7.8. При споре о членстве до его разрешения учитываются документы о приеме, прекращении членства и непрерывность записей реестра. Отсутствие одной лишь записи при наличии действительного решения о приеме не должно использоваться для произвольного лишения голоса; разногласие фиксируется в списке и протоколе.

7.9. Обработка персональных данных ограничивается целями управления Товариществом, проведения собраний, начисления и взыскания платежей, ведения учета и исполнения закона. Публикация реестра в открытом доступе не допускается.

7.10. Член вправе получить заверенную выписку из реестра в отношении себя в течение тридцати дней со дня заявления. Предоставление сведений о других лицах допускается только при наличии законного основания и с учетом требований о персональных данных.

7.11. Реестр участков ведется отдельно от реестра членов и позволяет исключить двойной учет площади, определить доли, дату перехода права и категорию участка для расчета платежей.

8. ВЗНОСЫ, ПЛАТА И ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

8.1. В Товариществе устанавливаются только членские и целевые взносы. Вступительные, паевые, дополнительные и иные обязательные взносы, не предусмотренные федеральным законом, не устанавливаются.

8.2. Обязанность по внесению взносов несут члены Товарищества. Лица без членства вносят не взносы, а плату, предусмотренную статьей 5 Федерального закона № 217-ФЗ, рассчитанную по тем же правилам.

8.3. Все взносы и плата вносятся исключительно на расчетный счет Товарищества. Передача наличных денежных средств председателю, члену Правления, кассиру или иному лицу не считается надлежащим исполнением, если деньги не зачислены на расчетный счет и закон не предусматривает иное.

8.4. Размер взносов и платы определяется общим собранием на основании утвержденной приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования. Смета и обоснование утверждаются на определенный период; новое начисление после окончания такого периода без нового решения не производится.

8.5. Членский взнос и соответствующая плата лица без членства рассчитываются пропорционально площади садового земельного участка. Площадь учитывается в сотках; одна сотка равна ста квадратным метрам, площадь в квадратных метрах пересчитывается в сотки делением на сто.

8.6. Размер взноса конкретного плательщика определяется по формуле:

$\text{Взнос} = \text{Ставка} \times \text{Площадь}$, где Ставка — утвержденный общим собранием размер взноса за одну сотку, Площадь — площадь участка плательщика в сотках.

8.7. Ставка за сотку определяется делением расходов, предусмотренных утвержденной сметой, на суммарную площадь участков, между которыми эти расходы распределяются:

$\text{Ставка} = \text{Расходы} \div \text{Суммарная площадь}$. Членский и целевой взносы рассчитываются по этой формуле раздельно, каждый от своей части сметы.

8.8. В суммарную площадь включаются садовые земельные участки, принадлежащие гражданам. Не включаются: участки, принадлежащие самому Товариществу; земельные участки общего назначения и иное имущество общего пользования; земли и участки, у которых нет частного правообладателя, обязанного вносить взносы или плату. Одна и та же площадь не учитывается дважды.

8.9. Если плательщику принадлежит несколько участков, их площади суммируются. Если участок принадлежит нескольким лицам, площадь распределяется между ними по долям в праве; при общей совместной собственности без определенных долей доли считаются равными.

8.10. Из расходов, покрываемых членскими взносами, вычитаются иные поступления и неиспользованные остатки прошлых периодов, которые общее собрание направило на те же расходы. Если после вычета остается отрицательная величина, взнос по соответствующей статье не начисляется.

8.11. Финансово-экономическое обоснование содержит: период сметы; перечень расходов и иных источников; суммарную площадь участков на расчетную дату и площадь, исключенную из расчета; ставку за сотку отдельно по членскому и по целевому взносу; пример расчета для конкретного участка. Обоснование раскрывает, почему расходы распределяются пропорционально площади.

8.12. Членский взнос вносится равными ежемесячными платежами не позднее десятого числа соответствующего месяца, если общее собрание не установило меньшую периодичность. Размер одного платежа равен размеру взноса за период, деленному на число месяцев этого периода. Если смета утверждена после начала периода, общее собрание утверждает график оставшихся платежей; периодичность не может быть чаще одного раза в месяц.

8.13. Целевой взнос вносится в срок, указанный в решении общего собрания. Такое решение называет конкретное мероприятие, его общую стоимость, срок внесения, ответственное лицо и порядок возврата либо зачета остатка после завершения мероприятия.

8.14. Расчетной датой площадей является дата, указанная в финансово-экономическом обосновании, а при ее отсутствии — первый день периода сметы. Утвержденная ставка за сотку задним числом не пересчитывается.

8.15. При переходе права на участок в течение расчетного периода обязанность прежнего и нового правообладателя распределяется пропорционально числу календарных дней владения. Раздел, объединение или уточнение площади участка учитываются со дня внесения соответствующей записи в ЕГРН, если судебным актом не установлена иная дата.

8.16. Денежные суммы округляются до копеек на последнем этапе расчета.

8.17. Электроэнергия, вода и иные индивидуально измеряемые ресурсы могут оплачиваться отдельно от взносов по показаниям приборов учета, тарифам и договорам, если соответствующие суммы не включены повторно в смету взносов.

8.18. При просрочке уплаты членского или целевого взноса членом Товарищества начисляется пеня за каждый календарный день со дня, следующего за установленным сроком оплаты, до дня фактической оплаты включительно в размере одной трехсотой действующей в соответствующий день ключевой ставки Банка России от суммы просроченного взноса, но не более двадцати процентов суммы соответствующей задолженности. Указанная пеня применяется исключительно к членам Товарищества. На плату лиц, ведущих садоводство без членства, уставная пеня не начисляется; ответственность за просрочку такой платы определяется федеральным и гражданским законодательством.

8.19. Правление вправе по письменному заявлению предоставить рассрочку погашения уже возникшей задолженности без уменьшения основного долга и без освобождения от текущих платежей. Решение оформляется письменным соглашением и доводится до сведения ревизора.

8.20. Задолженность, пеня и документально подтвержденные судебные расходы взыскиваются в установленном законом порядке. Ограничение доступа к участку, отключение ресурса с нарушением обязательных правил или самовольное изъятие имущества должника не допускаются.

8.21. Решение о размере взносов действует только в пределах периода утвержденной сметы. Истечение периода не прекращает задолженность за уже начисленные платежи, но не дает права начислять новые платежи по истекшей смете.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ БЕЗ ЧЛЕНСТВА

9.1. Собственники и иные предусмотренные законом правообладатели садовых участков, не являющиеся членами, вправе вести садоводство без участия в Товариществе и пользоваться имуществом общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов.

9.2. Такие лица обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание и ремонт имущества общего пользования, а также за услуги и работы Товарищества по управлению этим имуществом.

9.3. Суммарный ежегодный размер платы равен суммарному ежегодному размеру членского и целевого взносов члена с той же расчетной площадью и определяется по формулам раздела 8 настоящего Устава. Участки Товарищества в базу платы не включаются.

9.4. Для возникновения обязанности по внесению установленной законом платы отдельный договор с Товариществом не требуется. Договор может заключаться для индивидуальных услуг, ресурсов или дополнительных условий, которые не дублируют обязательную плату.

9.5. Лица без членства вправе участвовать в общем собрании и голосовать исключительно в случаях и объеме, прямо предусмотренных Федеральным законом № 217-ФЗ, в том числе частью 6 статьи 5 и частями 3, 16, 27 и 29 статьи 17 в их действующей редакции.

9.6. Голоса лиц без членства учитываются отдельно от голосов членов и только по соответствующим вопросам. Они не включаются в число членов при определении общего кворума собрания.

9.7. Одно физическое или юридическое лицо, являющееся самостоятельным правообладателем, имеет один голос независимо от количества участков, если императивная норма закона не устанавливает иной порядок. Представитель действует по доверенности или иному предусмотренному законом документу.

9.8. При общей совместной собственности право голоса осуществляется одним из собственников либо представителем по их письменному соглашению. При долевой собственности каждый собственник осуществляет принадлежащий ему голос самостоятельно, если закон или соглашение, обязательное для Товарищества, не устанавливает иное.

9.9. Если в повестку включены вопросы, по которым закон предоставляет право голоса лицам без членства, они уведомляются в порядке, установленном для членов, по имеющимся у Товарищества законным контактными данным.

9.10. Лица без членства вправе знакомиться и получать заверенные копии документов в предусмотренном законом объеме, получать расчет платы и обжаловать решения органов, влекущие для них гражданско-правовые последствия.

9.11. Согласие лица без членства требуется для внесения его сведений в отдельный раздел реестра в случаях, предусмотренных законом. Для расчета, направления требований и судебного взыскания Товарищество обрабатывает только минимально необходимые данные на соответствующем законном основании.

9.12. Неуплата платы взыскивается в судебном порядке. Не допускаются дискриминационный тариф, двойное начисление, лишение прохода или проезда к участку либо понуждение к вступлению в Товарищество.

10. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

10.1. Имуществом общего пользования являются земельные участки и расположенные на них объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей правообладателей в границах территории садоводства.

10.2. К имуществу общего пользования могут относиться земли общего назначения, дороги, проезды, площадки, инженерные сети, трансформаторные и насосные объекты, системы водоснабжения, ограждения, элементы благоустройства, пожарные и охранные объекты и иное имущество общего назначения.

10.3. Создание и приобретение имущества общего пользования осуществляется на основании решения общего собрания, утвержденной сметы, финансово-экономического обоснования и целевого назначения средств.

10.4. Недвижимое имущество общего пользования, созданное или приобретенное после вступления в силу Федерального закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых участков пропорционально их площади, если закон не устанавливает иное.

10.5. Если недвижимое имущество общего пользования зарегистрировано за Товариществом, оно может быть безвозмездно передано в общую долевую собственность правообладателей по решению общего собрания и в порядке закона. Такая передача не является дарением.

10.6. Правление обеспечивает технический и бухгалтерский учет имущества, хранение правоустанавливающих документов, государственную регистрацию прав, проведение осмотров, обслуживание, ремонт и страхование, если оно экономически обосновано.

10.7. Решение о приобретении, создании, реконструкции, передаче, отчуждении или ином определении судьбы недвижимого имущества общего пользования принимается общим собранием квалифицированным большинством в случаях, установленных законом.

10.8. Доля собственника в праве на общее имущество следует судьбе его садового участка и не может отчуждаться или выделяться отдельно от участка.

10.9. Пользование имуществом общего пользования осуществляется по назначению, на равных условиях, с соблюдением технических ограничений и правил безопасности. Временное ограничение возможно только для ремонта, аварийных работ или исполнения обязательного предписания и должно быть соразмерным.

10.10. Садовые земельные участки, принадлежащие Товариществу и предназначенные для последующего отчуждения частным лицам, не относятся к имуществу общего пользования без специального правового основания и не включаются в расчетную базу взносов.

11. САДОВЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ ТОВАРИЩЕСТВУ

11.1. Товарищество вправе владеть садовыми земельными участками, приобретенными или оформленными на него в установленном законом порядке. Такие участки учитываются отдельно от имущества общего пользования и частных участков плательщиков.

11.2. Площадь принадлежащих Товариществу садовых участков не включается в суммарную площадь, по которой рассчитываются взносы, и не распределяется между членами и лицами без членства независимо от фактического использования, периода владения или обозначения на схеме.

11.3. Расходы по содержанию, налогам, охране, оформлению и подготовке к реализации таких участков учитываются отдельно. Источник их финансирования и экономическая целесообразность расходов раскрываются в смете и финансово-экономическом обосновании; скрытое распределение площади этих участков через знаменатель формулы запрещено.

11.4. Продажа, мена, дарение, внесение в уставный капитал, передача в залог, аренду, безвозмездное пользование, установление частного сервитута, предварительный договор, опцион либо иное распоряжение каждым таким участком допускаются только на основании предварительного решения общего собрания, принятого не менее чем двумя третями голосов участвующих членов.

11.5. Решение общего собрания по распоряжению участком должно определять кадастровый или условный номер, площадь, вид права, вид сделки, способ выбора контрагента, минимальную цену или порядок ее определения, существенные условия, уполномоченное лицо и целевое использование поступлений.

11.6. До голосования членам предоставляются актуальная выписка ЕГРН, сведения об ограничениях, проект сделки и отчет независимого оценщика о рыночной стоимости, составленный не ранее чем за шесть месяцев до собрания. Оценка может не проводиться при открытых конкурентных торгах с опубликованной начальной ценой, если собрание прямо одобрило такой способ.

11.7. Сделка по цене ниже рыночной оценки либо безвозмездная передача требует отдельного обоснования общественной пользы для Товарищества и квалифицированного решения общего собрания.

11.8. Лицо, заинтересованное в сделке, обязано до обсуждения раскрыть характер заинтересованности и не участвует в подсчете голосов по вопросу одобрения такой сделки. Сведения о заинтересованности включаются в протокол.

11.9. Председатель подписывает договор только в пределах одобренных собранием условий. Изменение цены, объекта, контрагента или иных существенных условий требует нового решения, кроме явно технических исправлений, не ухудшающих положение Товарищества.

11.10. Поступления от отчуждения или использования участков зачисляются на расчетный счет, учитываются раздельно и направляются на цели, утвержденные общим собранием. Распределение таких поступлений между членами запрещено.

11.11. Перед заключением сделки Правление проверяет отсутствие запрета, ареста, ипотеки, спора и прав третьих лиц, а после сделки обеспечивает государственную регистрацию и обновление реестра участков.

11.12. С даты государственной регистрации перехода права к частному правообладателю участок включается в расчетную базу в порядке раздела 8. До этой даты он остается исключенным из базы, даже если заключен предварительный договор или передан аванс.

11.13. Правление ежегодно представляет общему собранию отчет о количестве, площади, стоимости, расходах, обременениях, использовании и движении принадлежащих Товариществу садовых участков.

11.14. Нарушение внутренних ограничений полномочий является основанием для привлечения виновных лиц к ответственности и оспаривания сделки в случаях и порядке, предусмотренных законом, в том числе если контрагент знал или должен был знать об ограничении.

12. ОРГАНЫ ТОВАРИЩЕСТВА И СРОК ИХ ПОЛНОМОЧИЙ

12.1. Высшим органом Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

12.2. Единоличным исполнительным органом является председатель Товарищества. Постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом является Правление.

12.3. Правление состоит ровно из трех членов, включая председателя Товарищества, который по должности является членом и председателем Правления.

12.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью осуществляет ревизор Товарищества.

12.5. Председатель, остальные члены Правления и ревизор избираются общим собранием из числа членов Товарищества сроком на пять лет тайным или открытым голосованием. Способ голосования определяется общим собранием перед выборами простым большинством голосов участвующих членов.

12.6. Одно лицо может переизбираться неограниченное число раз, если иное не установлено законом.

12.7. Полномочия председателя и членов Правления продолжают после истечения установленного срока до избрания новых исполнительных органов. Досрочное прекращение прежних полномочий и избрание преемников должны по возможности осуществляться одним решением без периода отсутствия исполнительных органов.

12.8. Полномочия ревизора прекращаются по истечении срока, на который он избран, либо досрочно по решению общего собрания или по иному основанию, установленному федеральным законом. Ревизор обязан передать документы и материалы незавершенных проверок в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

12.9. Член органа обязан действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества, раскрывать конфликт интересов, сохранять конфиденциальность и возместить убытки, причиненные виновными действиями, в предусмотренном законом порядке.

12.10. Решения органов, принятые в пределах компетенции, обязательны для членов, а в установленных законом случаях — для лиц без членства.

13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

13.1. К исключительной компетенции общего собрания относятся:

- 1) изменение настоящего Устава и утверждение его новой редакции;
- 2) избрание председателя, членов Правления, ревизора, членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 3) определение условий оплаты труда председателя, членов Правления, ревизора и работников по трудовым договорам;
- 4) принятие решений о договорах безвозмездного пользования земельными участками, предоставляемыми Товариществу для создания территории садоводства;
- 5) создание или приобретение имущества общего пользования, включая земли общего назначения, и определение порядка его использования;

- 6) передача имущества общего пользования в аренду, безвозмездное пользование, установление сервитута и определение условий использования;
- 7) передача недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность правообладателей, ресурсоснабжающей организации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию;
- 8) обращение с заявлениями о кадастровом учете и регистрации прав на имущество общего пользования;
- 9) исключение граждан из членов и определение порядка рассмотрения заявлений о приеме;
- 10) принятие решения об открытии или закрытии банковских счетов Товарищества;
- 11) подготовка и одобрение проекта межевания, проекта планировки и изменений к ним;
- 12) распределение образованных участков между членами в предусмотренных законом случаях;
- 13) утверждение отчетов ревизора;
- 14) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов, заключивших трудовые договоры;
- 15) создание ассоциаций и союзов, вступление в них и выход;
- 16) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором;
- 17) утверждение порядка ведения общего собрания, деятельности председателя, Правления и ревизора;
- 18) рассмотрение жалоб на решения и действия председателя, членов Правления и ревизора;
- 19) утверждение приходно-расходной сметы и принятие решения о ее исполнении;
- 20) утверждение отчетов Правления и председателя;
- 21) определение порядка рассмотрения заявлений, обращений и жалоб;
- 22) избрание председательствующего на общем собрании;
- 23) определение размера и срока внесения взносов и платы лиц без членства, порядка расходования целевых средств;
- 24) утверждение финансово-экономического обоснования взносов и платы;
- 25) реорганизация и ликвидация, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 26) принятие решения о комплексных кадастровых работах за счет собственных средств и об уполномоченном представителе;
- 27) принятие решения о возможности применения электронных или иных технических средств при голосовании и утверждение предусмотренных законом условий их применения;
- 28) принятие решения об использовании земельного участка общего назначения для реализации выращенной правообладателями сельскохозяйственной продукции при соблюдении обязательных требований.

13.2. Общее собрание также принимает решения по следующим дополнительным вопросам, отнесенным настоящим Уставом к его исключительной компетенции:

- 1) любое распоряжение садовыми участками, принадлежащими самому Товариществу, на условиях раздела 11;
- 2) получение и выдача займов, кредитов, поручительств, независимых гарантий, залог имущества Товарищества;
- 3) утверждение резервного фонда, его размера, источников и направлений использования;
- 4) одобрение сделки с заинтересованностью, если заинтересован председатель, член Правления, ревизор или их близкое лицо;
- 5) утверждение предельных лимитов аварийных расходов и закупочных правил;
- 6) приобретение или отчуждение недвижимого имущества Товарищества, не являющегося имуществом общего пользования;
- 7) иные вопросы, прямо переданные общему собранию законом или настоящим Уставом.

13.3. Решения по вопросам, для которых закон устанавливает квалифицированное большинство, принимаются не менее чем двумя третями голосов от числа участвующих членов. Тем же большинством принимаются решения о распоряжении собственными садовыми участками Товарищества, о займах, залоге недвижимости и сделках с заинтересованностью.

13.4. По иным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа участвующих членов, если законом или настоящим Уставом не установлено большее число голосов.

13.5. По вопросам, в голосовании по которым участвуют лица без членства, результат определяется с учетом их голосов в порядке закона; их голоса отражаются отдельно.

13.6. Общее собрание вправе рассматривать и иные вопросы деятельности Товарищества, но не вправе передавать исключительную компетенцию другому органу.

14. СОЗЫВ, УВЕДОМЛЕНИЕ И МАТЕРИАЛЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

14.1. Общее собрание бывает очередным и внеочередным. Очередное собрание созывается Правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

14.2. Внеочередное собрание проводится по требованию Правления, ревизора, более одной пятой членов либо органа местного самоуправления в случаях, предусмотренных законом.

14.3. Требование о внеочередном собрании вручается председателю лично под расписку либо направляется заказным письмом с уведомлением по адресу Товарищества и должно содержать вопросы повестки и, при наличии, проекты решений.

14.4. Правление не позднее тридцати дней со дня получения надлежащего требования обеспечивает проведение внеочередного собрания. При нарушении срока инициаторы вправе самостоятельно обеспечить его проведение с соблюдением закона и Устава.

14.5. Решение о созыве устанавливает форму, даты и время, место очной части, повестку, проекты решений, порядок регистрации, способы подачи бюллетеней, перечень материалов и ответственных лиц.

14.6. Уведомление направляется и размещается не менее чем за две недели до дня очного собрания либо до даты начала голосования при очно-заочной или заочной форме.

14.7. При проведении без электронных средств уведомление осуществляется в совокупности:

- 1) направляется по адресам, указанным в реестре; при наличии адреса электронной почты уведомление направляется только в форме электронного сообщения по этому адресу;
- 2) размещается на официальном сайте Товарищества при его наличии;
- 3) размещается на информационном щите в границах территории садоводства.

14.8. Если у члена отсутствует электронная почта, уведомление направляется по адресу места жительства или почтовому адресу из реестра способом, позволяющим подтвердить отправку.

14.9. При использовании электронных или иных технических средств уведомление направляется электронной почтой либо СМС по данным реестра, одновременно размещается на официальном сайте или в системе «СНТпро» и на информационном щите.

14.10. Уведомление содержит полное наименование Товарищества, инициатора, форму, точные даты и время начала и окончания голосования, место очной части при ее наличии, неизменяемый перечень вопросов, проекты формулировок решений, порядок ознакомления с материалами, регистрации, выдачи и возврата бюллетеней, сведения о системе и технической поддержке.

14.11. Дополнительные вопросы непосредственно при проведении собрания не включаются. Изменение смысла проекта решения, о котором участники не были уведомлены, не допускается; при необходимости вопрос переносится на новое собрание.

14.12. Если в повестке имеются вопросы, по которым голосуют лица без членства, они уведомляются в том же порядке по законно имеющимся контактными данным.

14.13. Правление обеспечивает ознакомление с проектами документов и иными материалами не менее чем за семь дней до даты проведения собрания, а при длительном голосовании — не позднее чем за семь дней до завершения голосования и, во всяком случае, до начала подачи голосов по соответствующему документу.

14.14. К обязательным материалам относятся проект Устава или изменений, смета, финансово-экономическое обоснование, отчеты органов, проекты договоров, выписки ЕГРН и оценка при распоряжении недвижимостью, сведения о кандидатах и иные документы, необходимые для осознанного решения.

14.15. Материалы размещаются на официальном сайте или в системе «СНТпро» с ограниченным доступом для правообладателей и предоставляются для ознакомления в месте, указанном в уведомлении. По запросу может быть выдана электронная копия с учетом защиты персональных данных.

14.16. При нарушении семидневного срока вопрос и документ не подлежат рассмотрению на данном собрании. Согласие присутствующих не устраняет это нарушение.

14.17. Доказательства уведомления и доступности материалов сохраняются: почтовые квитанции, реестры отправки, журналы электронной доставки, снимки сайта с датой, акт размещения на щите с фотографиями, журнал выдачи материалов.

14.18. Непрочтение надлежащим образом направленного уведомления не является нарушением со стороны Товарищества. Бремя подтверждения соблюдения порядка лежит на инициаторе собрания.

14.19. Для выдвижения кандидатов Правление устанавливает срок не позднее чем за семь дней до окончания голосования или даты очной части. Самовыдвижение на собрании допускается только если это прямо указано в уведомлении и не нарушает право участников заранее получить сведения о кандидатах.

14.20. Всем членам и правообладателям без членства обеспечивается свободный доступ к месту собрания независимо от задолженности, наличия пропуска или конфликта с органами.

15. ФОРМЫ СОБРАНИЯ, КВОРУМ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ

15.1. Решения общего собрания могут приниматься путем очного голосования, очного голосования с совместным дистанционным участием, очно-заочного голосования и заочного голосования в пределах, установленных разделами 16 и 17.

15.2. Собрание правомочно, если в соответствующем голосовании участвует более пятидесяти процентов общего числа членов либо их представителей, определенного по контрольному списку на момент начала голосования.

15.3. Для кворума учитываются только действующие члены. Лица без членства участвуют и голосуют по отдельным вопросам, но не увеличивают число членов в числителе или знаменателе кворума.

15.4. Каждый член имеет один голос. Одно лицо не может быть учтено одновременно лично и через представителя либо несколькими способами голосования по одному вопросу.

15.5. Представитель предъявляет доверенность, оформленную в соответствии с гражданским законодательством, либо иной документ, прямо признаваемый законом. Копия прилагается к материалам собрания.

15.6. До обсуждения избираются председательствующий, если собрание решает заменить председателя Товарищества, секретарь и счетная комиссия либо подтверждаются полномочия ранее избранной комиссии.

15.7. Решение о тайном или открытом способе избрания председателя, Правления и ревизора принимается простым большинством участвующих членов до голосования по кандидатам.

15.8. Решение принимается только по тексту вопроса и варианту решения, включенным в уведомление и бюллетень. Итог по каждому вопросу отражает число «за», «против», «воздержался», недействительных голосов и общее число участвовавших.

15.9. Голос считается поданным по вопросу, если воля участника может быть однозначно установлена. Исправление в бумажном бюллетене заверяется подписью голосующего; при невозможности определить выбор голос по этому вопросу недействителен, но остальные вопросы бюллетеня сохраняют силу.

15.10. Кворум проверяется отдельно для собрания в целом и, при необходимости, для каждого вопроса с учетом права лиц без членства и отвода заинтересованных лиц.

15.11. Участник вправе потребовать внесения в протокол краткого особого мнения либо приложить его письменный текст до закрытия собрания.

15.12. Председательствующий обеспечивает обсуждение только объявленной повестки, равную возможность выступить и соблюдение порядка. Удаление участника допускается лишь при фактическом срыве собрания после предупреждения и фиксируется в протоколе.

15.13. Решения вступают в силу с момента принятия, если законом, самим решением или настоящим Уставом не установлена более поздняя дата. Новая редакция Устава вступает в силу только после государственной регистрации.

15.14. Информация о принятых решениях размещается на официальном сайте при его наличии и на информационном щите не позднее десяти дней после принятия.

16. ОЧНО-ЗАОЧНОЕ И ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ

16.1. Очно-заочное голосование допускается по всем вопросам компетенции общего собрания, если федеральный закон не устанавливает специального ограничения. Оно включает предварительное направление письменных или электронных решений и последующее очное обсуждение.

16.2. Чисто заочное голосование допускается только по следующим вопросам:

- 1) определение условий оплаты труда председателя, членов Правления, ревизора и работников;
- 2) исключение граждан из членов и утверждение порядка рассмотрения заявлений о приеме;
- 3) принятие решения об открытии или закрытии банковских счетов;
- 4) подготовка и одобрение проектов межевания и планировки территории и изменений к ним;
- 5) утверждение отчетов ревизора;
- 6) утверждение положения об оплате труда;
- 7) создание ассоциаций или союзов, вступление и выход;
- 8) заключение договора с аудитором;
- 9) утверждение внутренних порядков деятельности органов и проведения собраний;
- 10) рассмотрение жалоб на органы Товарищества;
- 11) утверждение отчетов Правления и председателя;
- 12) определение порядка рассмотрения заявлений, обращений и жалоб;
- 13) избрание председательствующего на общем собрании;
- 14) принятие решения о возможности применения электронных или иных технических средств;
- 15) иные вопросы по части 1.1 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ, если они не отнесены законом или настоящим Уставом к вопросам, которые нельзя решать чисто заочно.

16.3. Чисто заочно не принимаются решения об изменении Устава, избрании или досрочном прекращении органов, создании, приобретении, передаче или распоряжении имуществом общего пользования, распределении участков, утверждении сметы, взносов, платы и финансово-экономического обоснования, реорганизации, ликвидации, комплексных кадастровых работах, использовании земли общего назначения для реализации продукции, распоряжении собственными садовыми участками Товарищества, займах, залоге недвижимости и сделках с заинтересованностью.

16.4. Исключение из запрета чисто заочного голосования допускается только в случаях, прямо установленных федеральным законом, включая действие режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

16.5. Решение о проведении очно-заочного или заочного голосования определяет даты начала и окончания приема решений. Продолжительность письменного этапа составляет не менее семи и не более четырнадцати календарных дней без перерывов, если более длительный срок не требуется императивной нормой.

16.6. При очно-заочной форме прием предварительных решений завершается до дня очного обсуждения. Решения, поступившие после установленного срока, не учитываются и регистрируются как просроченные.

16.7. Бумажный бюллетень содержит наименование Товарищества, форму и даты голосования, фамилию и данные участника, сведения о представительстве, каждый вопрос и проект решения, варианты «за», «против», «воздержался», место для подписи и дату заполнения.

16.8. Бюллетень передается лично под отметку, почтовым отправлением либо иным указанным в уведомлении способом, позволяющим установить отправителя и время поступления. Устное сообщение, фотография неподписанного листа или сообщение с неучтенного контакта не являются голосом.

16.9. При получении бюллетеня уполномоченное лицо ставит дату и время, регистрационный номер и выдает подтверждение приема. Конверт с тайным голосом не вскрывается до начала подсчета.

16.10. Участник вправе заменить ранее поданное решение до окончания срока. Учитывается последнее по времени действительное решение. Если участник очно-заочного собрания после предварительного голосования лично голосует на очной части, учитывается его последнее однозначно выраженное решение, а двойной учет исключается.

16.11. Очно-заочный результат определяется совокупностью голосов, поданных до очной части, и голосов, поданных при очном обсуждении. Число уникальных участников должно совпадать с контрольным списком.

16.12. Правление или иной инициатор не вправе по своему усмотрению расширять перечень вопросов чисто заочного голосования либо менять форму после начала приема голосов.

17. ЭЛЕКТРОННЫЕ И ИНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ГОЛОСОВАНИЯ

17.1. Настоящий раздел применяется только после принятия общим собранием отдельного решения о возможности использования электронных или иных технических средств. Такое решение может быть принято одновременно с утверждением настоящего Устава, но должно быть самостоятельным вопросом повестки.

17.2. С применением электронных или иных технических средств может проводиться очное, очно-заочное или заочное голосование по всем вопросам, допустимым для соответствующей формы по разделу 16 и федеральному закону.

17.3. Для направления и учета юридически значимых электронных решений используются: информационная система «СНТпро»; единый портал государственных и муниципальных услуг в предусмотренном Правительством Российской Федерации порядке; электронная почта и короткие текстовые сообщения по контактам, содержащимся в реестре. Официальный сайт Товарищества <https://snpni.ru> используется для размещения информации о собрании, материалов и результатов и не используется для непосредственного приема юридически значимых голосов.

17.4. Использование неназванной цифровой платформы для сбора юридически значимых голосов не допускается без внесения необходимых сведений в Устав либо применения способа, прямо предусмотренного законом.

17.5. Уведомление при электронном голосовании направляется электронной почтой либо СМС по данным реестра, одновременно размещается на официальном сайте или в «СНТпро» и на информационном щите.

17.6. Уведомление дополнительно содержит дату и точное время начала и окончания электронного этапа, сведения о системе, инструкцию, порядок подтверждения участия, адрес электронной почты и номер телефона технической поддержки, способ получения подтверждения голоса.

17.7. Продолжительность заочного электронного этапа составляет непрерывно не менее семи и не более четырнадцати дней. При очно-заочной форме он завершается до дня очного обсуждения.

17.8. Проверка личности участника и подтверждение факта его участия осуществляются одним из следующих способов:

- 1) при использовании электронной почты или коротких текстовых сообщений — посредством направления участником сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов Товарищества, с сопоставлением сведений об участнике с контрольным списком;
- 2) при использовании системы «СНТпро» — посредством предусмотренного системой способа, обеспечивающего подтверждение участия с адреса электронной почты и (или) номера телефона,

содержащихся в реестре, и сопоставление участника с контрольным списком; авторизация в личном кабинете и одноразовый код могут применяться дополнительно;

- 3) при использовании ЕПГУ — посредством единой системы идентификации и аутентификации;
- 4) усиленная электронная подпись может применяться как дополнительное средство подтверждения электронного документа, но не заменяет проверку личности и подтверждение участия способами, предусмотренными настоящим пунктом.

17.9. Перед открытием голосования данные учетных записей сверяются с контрольным списком. Передача кода другому лицу считается передачей возможности голосования и осуществляется на риск участника; Товарищество обязано применять разумные меры против несанкционированного доступа.

17.10. Электронное решение содержит идентификатор собрания, номер вопроса и один вариант волеизъявления. Для СМС также указываются наименование Товарищества и дата голосования.

17.11. После приема каждого решения система или лицо, подводящее итоги, незамедлительно направляет участнику подтверждение с датой, временем и уникальным номером. Отсутствие автоматического подтверждения устраняется ручным подтверждением не позднее следующего рабочего дня.

17.12. Участник вправе изменить электронный голос до окончания срока; учитывается последнее действительное решение. История замен сохраняется, но в итог входит один голос.

17.13. При тайном голосовании электронная почта и короткие текстовые сообщения не используются для передачи содержания выбора, поскольку такие каналы позволяют установить связь между участником и его голосом. Они могут использоваться только для идентификации, подтверждения факта участия, направления уведомлений и подтверждения приема решения. Тайный электронный голос принимается через систему «СНТпро» или ЕПГУ только при наличии функционала, который отделяет сведения об идентификации и факте участия от содержания выбора, исключает доступ администраторов к связи «участник — голос» и формирует обезличенный итог. При отсутствии такого функционала тайное голосование проводится с использованием бумажных бюллетеней.

17.14. Система обеспечивает невозможность изменения зарегистрированного решения без создания новой записи, фиксацию времени по единому часовому поясу, журнал действий администраторов, резервное копирование и экспорт данных в читаемом и машиночитаемом формате.

17.15. По окончании голосования формируются: список уникальных участников; решение каждого участника по открытым вопросам; обезличенный массив тайных голосов; журнал приема и замен; журнал административного доступа; контрольная сумма файлов; акт выгрузки, подписанный счетной комиссией.

17.16. Электронные файлы и подтверждающие журналы прилагаются к протоколу на неизменяемом носителе или в защищенном архиве, дублируются не менее чем в двух местах и хранятся не менее сорока девяти лет.

17.17. Бумажные решения допускаются одновременно с электронными. Перед подсчетом выполняется сверка, исключающая двойной голос; применяется последнее по времени действительное волеизъявление.

17.18. При техническом сбое составляется акт с периодом, кругом затронутых лиц и мерами восстановления. Если первоначальный срок был менее четырнадцати дней, Правление может однократно продлить электронный этап в пределах максимальных четырнадцати дней с немедленным уведомлением всех участников.

17.19. Если существенный сбой не позволяет достоверно установить участников или содержание голосов либо лишил значительную часть участников реальной возможности голосовать, соответствующий электронный результат не подводится, а вопрос выносится на новое собрание. Недостоверные данные не заменяются предположениями.

17.20. Доступ работников платформы и должностных лиц ограничивается необходимым минимумом. Передача данных третьим лицам допускается только на законном основании и фиксируется.

18. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ, ПОДСЧЕТ И ПРОТОКОЛ

18.1. Для подсчета голосов общее собрание избирает счетную комиссию из трех членов Товарищества сроком до пяти лет либо для конкретного собрания. В нее не могут одновременно входить председатель, члены Правления и ревизор.

18.2. До избрания постоянной комиссии первое процедурное решение подсчитывают председательствующий, секретарь и не менее двух участников, не являющихся кандидатами по этому вопросу; затем избранная комиссия проверяет такой подсчет.

18.3. Кандидат в избираемый орган, его супруг, близкий родственник или представитель не участвует в подсчете голосов по соответствующим выборам. Собрание избирает временную замену из незаинтересованных участников.

18.4. Счетная комиссия до начала подсчета получает контрольный список, реестр выданных и полученных бюллетеней, доверенности, конверты, электронные выгрузки и акты технических событий.

18.5. Комиссия проверяет уникальность участника, его членство или право голоса без членства, полномочия представителя, соблюдение срока, подпись и однозначность выбора.

18.6. По каждому вопросу отдельно устанавливаются число имевших право голоса, число участвовавших членов, число участвовавших лиц без членства, кворум, голоса «за», «против», «воздержался», недействительные и не поданные голоса.

18.7. Итоги оформляются актом счетной комиссии, который подписывается всеми ее членами. Особое мнение члена комиссии прилагается и не препятствует оформлению результата.

18.8. Протокол очного и очно-заочного собрания подписывается председательствующим; протокол чисто заочного голосования — председателем Товарищества. Секретарь также подписывает протокол как лицо, составившее его, но отсутствие подписи секретаря не заменяет обязательную подпись по закону. Каждый протокол общего собрания заверяется печатью Товарищества.

18.9. Протокол содержит дату и форму собрания, место очной части, инициатора, сведения об уведомлении, общее число членов, число участников, сведения о лицах без членства, председательствующего, секретаря, комиссию, повестку дословно, выступления в необходимом объеме, формулировки решений и численные результаты.

18.10. К протоколу прилагаются:

- 1) решение о созыве и текст уведомления;
- 2) доказательства направления и размещения уведомления;
- 3) контрольный список участников с подписями либо электронными идентификаторами;
- 4) доверенности и документы представителей;
- 5) все бумажные бюллетени, включая недействительные и просроченные;
- 6) электронные выгрузки, журналы и акт технических событий;
- 7) акт счетной комиссии;
- 8) проекты и утвержденные редакции документов, смета и финансово-экономическое обоснование;
- 9) особые мнения, заявления и иные материалы, влияющие на результат.

18.11. Числа в протоколе, акте счетной комиссии, списке участников и бюллетенях должны быть взаимно согласованы. Расхождение устраняется до подписания путем повторного подсчета.

18.12. После подписания запрещено изменять повестку, формулировки решений, состав участников или результаты. Очевидная описка исправляется отдельным актом об исправлении, подписанным теми же лицами, без изменения волеизъявления и с сохранением первоначального документа.

18.13. Первичные бюллетени не уничтожаются после переноса результатов в таблицу. Документы и электронные данные хранятся не менее сорока девяти лет, а доступ к ним предоставляется в установленном законом объеме.

18.14. Информация об итогах доводится до членов и лиц без членства не позднее десяти дней путем размещения на официальном сайте при его наличии и на информационном щите.

19. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Правление подотчетно общему собранию и состоит из председателя и двух иных членов.

19.2. Заседания созываются председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Любой член Правления или ревизор вправе письменно потребовать заседание с указанием вопросов.

19.3. Уведомление о заседании и материалы направляются не менее чем за три календарных дня. При аварии или иной неотложной ситуации срок может быть сокращен до двадцати четырех часов с указанием причины в протоколе.

19.4. Заседание может проходить очно либо дистанционно посредством связи, позволяющей одновременно слышать участников, устанавливать их личность и фиксировать решения.

19.5. Заседание правомочно при участии не менее двух членов Правления. Решения принимаются открыто простым большинством участвующих; при равенстве голосов с участием председателя его голос является решающим. Если председатель не участвует и голоса двух участвующих членов разделились поровну, решение считается непринятым.

19.6. Член Правления с личной заинтересованностью раскрывает ее и не голосует. Если после отвода отсутствует кворум или заинтересован председатель, вопрос передается общему собранию.

19.7. К полномочиям Правления относятся:

- 1) выполнение решений общего собрания;
- 2) созыв и организация общих собраний;
- 3) руководство текущей деятельностью;
- 4) принятие решений о заключении договоров с ресурсоснабжающими, обслуживающими, охранными, подрядными и иными организациями для достижения уставных целей;
- 5) обеспечение исполнения договоров и сохранности имущества;
- 6) подготовка сметы, отчетов, финансово-экономического обоснования и годовой отчетности;
- 7) ведение учета, делопроизводства, архива, реестров и официальных информационных ресурсов;
- 8) контроль платежей и обращение в суд за задолженностью;
- 9) рассмотрение заявлений и прием граждан в члены;
- 10) разработка проектов внутренних документов;
- 11) иные текущие решения, не отнесенные к другим органам.

19.8. До подписания договора, кроме индивидуально одобренного общим собранием, Правление принимает решение с указанием контрагента, предмета, цены или порядка ее определения, срока и источника по смете. Для регулярных коммунальных и эксплуатационных расчетов допускается одобрение рамочного договора и тарифного механизма.

19.9. Для закупки стоимостью более трех процентов утвержденной годовой расходной части сметы Правление получает не менее трех сопоставимых предложений, если на рынке объективно существуют разные поставщики. При единственном поставщике, аварии или несовместимости оборудования причина выбора фиксируется и подтверждается документами.

19.10. Перенос средств между разными статьями утвержденной сметы допускается только общим собранием, кроме аварийных расходов раздела 20. Техническое уточнение внутри одной статьи и одного мероприятия допускается без увеличения общей суммы и изменения цели с отражением в отчете.

19.11. Правление не вправе без решения общего собрания отчуждать, обременять или передавать в пользование недвижимость, собственные садовые участки Товарищества, получать займы, выдавать поручительства либо изменять утвержденную формулу взносов.

19.12. Протокол заседания составляется не позднее трех рабочих дней, содержит мнения, результаты и раскрытые конфликты, подписывается председателем, заверяется печатью Товарищества и хранится не менее сорока девяти лет.

19.13. Правление представляет общему собранию ежегодный отчет о договорах, закупках, исполнении сметы, задолженности, судебных делах, имуществе общего пользования и собственных садовых участках.

20. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Председатель Товарищества является членом Правления и единоличным исполнительным органом Товарищества, избирается общим собранием из числа членов Товарищества сроком на пять лет и подотчетен общему собранию.

20.2. Председатель действует без доверенности от имени Товарищества, представляет его в отношениях с государственными органами, судами, банками, организациями и гражданами, подписывает документы и совершает юридически значимые действия в пределах закона, настоящего Устава, сметы и решений общего собрания и Правления.

20.3. В целях защиты прав Товарищества и его членов председатель, действующий без доверенности, а также уполномоченные им по доверенности члены Правления вправе обращаться в суд, в том числе с исками об устранении нарушений права пользования и распоряжения имуществом общего пользования, не связанных с лишением владения, включая требования об освобождении проездов и демонтаже незаконных ограждений, препятствующих доступу к объектам инфраструктуры (негативные иски); с исками об истребовании имущества общего пользования из чужого незаконного владения (виндикационные иски); а также с иными исками в защиту прав на земельные участки общего назначения и объекты инфраструктуры, включая требования о признании недействительными сделок и решений, нарушающих права Товарищества и его членов.

20.4. Председатель:

- 1) председательствует на заседаниях Правления и организует исполнение его решений;
- 2) имеет право первой подписи финансовых документов и подписывает банковские распоряжения;
- 3) заключает договоры и совершает сделки, предварительно одобренные общим собранием либо Правлением в пределах их компетенции;
- 4) принимает на работу и увольняет работников, заключает и прекращает трудовые договоры, применяет меры поощрения и взыскания в пределах утвержденных штатного расписания, фонда оплаты труда и положения об оплате труда;
- 5) выдает доверенности без права передоверия в пределах полномочий председателя, за исключением полномочий, которые в силу федерального закона должны осуществляться им лично;
- 6) обеспечивает исполнение обязательств, взыскание задолженности, ведение претензионной и судебной работы;
- 7) рассматривает обращения, организует делопроизводство, бухгалтерский учет, хранение документов, печати, ключей и средств электронной подписи;
- 8) предоставляет членам и иным правообладателям документы и сведения в установленном законом и настоящим Уставом порядке;
- 9) выполняет иные исполнительные функции, не отнесенные к исключительной компетенции общего собрания или Правления.

20.5. Подписание председателем договора без требуемого решения общего собрания или Правления не превращает такую сделку во внутренне одобренную и влечет ответственность председателя перед Товариществом. Правление незамедлительно рассматривает вопрос о мерах защиты интересов Товарищества.

20.6. Доверенность на заключение сделки с недвижимостью, получение займа, выдачу поручительства, распоряжение банковским счетом или подписание заявления о государственной регистрации прав выдается без права передоверия и только при наличии решения того органа, к компетенции которого отнесено соответствующее действие. Генеральные доверенности без определения пределов и срока не выдаются.

20.7. Председатель не вправе единолично изменять смету, формулу взносов, размер задолженности, списывать долг, прощать обязательство, передавать имущество без оплаты, отчуждать или обременять недвижимость, в том числе садовые участки Товарищества, получать займы, выдавать поручительства, устанавливать вознаграждение себе или связанным лицам.

20.8. Аварийным признается расход, промедление с которым создает непосредственную угрозу жизни или здоровью людей, утраты либо существенного повреждения имущества, прекращения электроснабжения, водоснабжения, проезда или иной критически необходимой услуги. Обычный ремонт, заранее известная сезонная работа и просроченное плановое обязательство аварийными не являются.

20.9. При аварии председатель вправе до заседания Правления совершить только действия, объективно необходимые для локализации угрозы, в пределах утвержденной аварийной или резервной статьи сметы. При отсутствии либо недостаточности такой статьи разовый внеплановый расход не может превышать двух процентов, а совокупные такие расходы за финансовый год — пяти процентов утвержденной годовой расходной части сметы.

20.10. Если промедление неизбежно причинит больший вред и требуемая сумма превышает установленный предел, председатель вправе оплатить документально подтвержденный минимально необходимый объем работ, по возможности после письменного согласования хотя бы с одним иным членом Правления. Правление рассматривает расход не позднее трех рабочих дней, а внеочередное общее собрание для его утверждения созывается не позднее тридцати дней.

20.11. О каждом аварийном расходе председатель уведомляет членов Правления и ревизора не позднее двадцати четырех часов и в течение трех рабочих дней передает акт события, фотографии при наличии, договор, счет, платежный документ, сведения о выборе подрядчика и источник финансирования. Отчет включается в материалы ближайшего общего собрания.

20.12. Аварийный порядок не применяется к отчуждению и обременению недвижимости, займам, поручительствам, сделкам с заинтересованностью, выплате вознаграждения органам и финансированию целей, не связанных с устранением угрозы.

20.13. Председатель до совершения действия письменно раскрывает Правлению и ревизору прямую или косвенную заинтересованность свою, супруга, близких родственников, подконтрольных организаций или иных связанных лиц. Такая сделка совершается только после одобрения общим собранием; заинтересованное лицо в голосовании не участвует.

20.14. Не реже одного раза в квартал председатель предоставляет Правлению и ревизору банковские выписки, реестр договоров и платежей, сведения об исполнении сметы, задолженности и движении имущества. Сводная информация без избыточных персональных данных размещается на официальном информационном ресурсе Товарищества.

20.15. При временном отсутствии председатель вправе выдать члену Правления или иному лицу доверенность без права передоверия на совершение конкретных исполнительных действий на определенный срок. Такая доверенность не делает поверенного председателем, не передает ему голос председателя в Правлении и прекращается не позднее прекращения полномочий выдавшего ее председателя.

20.16. При смерти, стойкой невозможности действовать, прекращении членства, отставке или досрочном прекращении полномочий председателя Правление не позднее тридцати дней обеспечивает проведение общего собрания для избрания нового председателя. До его избрания Правление назначает из своего состава лицо, уполномоченное только на сохранение имущества, обязательные платежи и иные неотложные текущие действия, и оформляет ему ограниченную доверенность без права передоверия.

20.17. Прекращающий полномочия председатель либо лицо, у которого находятся документы и имущество, в течение пяти рабочих дней по акту передает новому председателю или определенному Правлением хранителю оригиналы документов, бухгалтерскую базу, архив, печать, ключи, имущество, банковские устройства, пароли, домены, номера телефонов и средства электронной подписи. Копирование либо дальнейшее использование ключей после передачи не допускается.

20.18. Истечение срока полномочий председателя само по себе не прекращает осуществление им функций до избрания и вступления в должность нового председателя, если полномочия не прекращены досрочно. Это правило не увеличивает установленный срок избрания и не препятствует созыву собрания.

20.19. Председатель обязан действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества и возмещает причиненные по его вине убытки в порядке, установленном гражданским законодательством.

21. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе деятельностью председателя и Правления, осуществляет ревизор, избираемый общим собранием из числа членов Товарищества сроком на пять лет.

21.2. Ревизор подотчетен только общему собранию и не подчиняется председателю или Правлению. Досрочное прекращение его полномочий относится к исключительной компетенции общего собрания.

21.3. Ревизором не может быть председатель, член Правления, а также их супруги, родители и усыновители, дети и усыновленные, дедушки, бабушки, внуки, полнородные и неполнородные братья и сестры, супруги детей, внуков, братьев и сестер и иные лица, которым федеральный закон запрещает входить в контрольный орган.

21.4. Ревизор проводит плановую проверку не реже одного раза в год до утверждения годового отчета, а также внеплановую проверку по решению общего собрания, по требованию более одной пятой общего числа членов либо по собственной инициативе при наличии документально подтвержденных признаков существенного нарушения.

21.5. Председатель, Правление, работники и подрядчики, ведущие учет, обязаны по письменному запросу ревизора предоставить документы и доступ к информационным системам в срок не более пяти рабочих дней, а банковские выписки и сведения о движении денег — в срок не более трех рабочих дней.

21.6. Ревизор вправе знакомиться с оригиналами и получать копии протоколов, реестров, договоров, счетов, актов, бухгалтерских и налоговых регистров, банковских документов, электронной переписки по сделкам, данных информационных систем, документов о правах на недвижимость и материалов судебных дел; проводить инвентаризацию и получать объяснения должностных лиц.

21.7. Ежегодная проверка обязательно охватывает:

- 1) соответствие расходов утвержденной смете и целям взносов;
- 2) правильность финансово-экономического обоснования и применения формул раздела 8;
- 3) исключение из расчетной базы участков и иного имущества самого Товарищества;
- 4) полноту начисления платы правообладателям без членства и отсутствие двойного начисления;
- 5) состояние расчетов, задолженности и претензионной работы;
- 6) соблюдение порядка заключения договоров, закупок и аварийных расходов;
- 7) наличие и сохранность имущества общего пользования и собственных садовых участков Товарищества;
- 8) сделки с заинтересованностью и раскрытие конфликтов;
- 9) достоверность бухгалтерской отчетности, кассовую и банковскую дисциплину;
- 10) исполнение решений общего собрания и устранение ранее выявленных нарушений.

21.8. По итогам проверки ревизор составляет письменное заключение с периодом проверки, перечнем изученных документов, установленными фактами, расчетами, оценкой достоверности отчетности и конкретными рекомендациями. Возражения проверяемых лиц прилагаются к заключению.

21.9. При выявлении угрозы утраты имущества, признаков преступления, нецелевого расходования либо сделки без необходимого одобрения ревизор незамедлительно уведомляет всех членов Правления и вправе потребовать внеочередное общее собрание, обратиться в компетентные органы или суд в пределах предоставленных законом полномочий.

21.10. Заключение по годовому отчету, смете и финансово-экономическому обоснованию включается в материалы общего собрания и предоставляется не менее чем за семь дней до даты его проведения. При отсутствии заключения собрание вправе рассмотреть документы, если проверка была своевременно обеспечена, но обязано отразить причину отсутствия заключения в протоколе.

21.11. Ревизор не вмешивается в оперативное управление, не дает обязательных указаний работникам и не распоряжается денежными средствами. Выявление нарушения не заменяет решения компетентного органа, кроме обращения за обеспечительными мерами в установленном законом порядке.

21.12. Документы ревизора подписываются им, заверяются печатью Товарищества при необходимости и хранятся не менее сорока девяти лет. При прекращении полномочий ревизор передает их по акту новому ревизору либо председательствующему общего собрания не позднее пяти рабочих дней.

21.13. Расходы ревизора, заранее предусмотренные сметой или одобренные общим собранием, возмещаются по подтверждающим документам. Размер вознаграждения ревизора определяется исключительно общим собранием.

21.14. Ревизор несет ответственность за умышленное разглашение охраняемой законом тайны, утрату документов и причиненные по его вине убытки, но не отвечает за выводы, добросовестно сделанные на основании доступных документов.

22. ФИНАНСЫ, СДЕЛКИ, УЧЕТ И КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

22.1. Финансовый год Товарищества совпадает с календарным годом. Денежные средства хранятся на банковских счетах; наличные расчеты допускаются только в случаях и пределах, разрешенных законодательством, с оформлением кассовых документов.

22.2. Бухгалтерский, налоговый и статистический учет ведется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Первичные документы составляются своевременно и должны позволять установить хозяйственную цель, получателя, основание, объем и источник оплаты.

22.3. Доходы и расходы учитываются отдельно по членским взносам, каждому целевому мероприятию, плате лиц без членства, поступлениям от использования и отчуждения имущества, добровольным поступлениям и иным источникам. Использование денег одной цели для другой без решения общего собрания не допускается.

22.4. Приходно-расходная смета составляется на финансовый год либо на конкретный срок целевого мероприятия и содержит не только общую сумму, но и перечень мероприятий, измеримый результат, сроки, ответственных лиц, источники, резерв, предполагаемых получателей и пределы расходов.

22.5. Финансово-экономическое обоснование является неотъемлемым материалом к смете и решению о взносах. Оно раскрывает исходные данные, расчетную базу, список включаемых и исключаемых площадей, источники сведений о площади, формулы, доходы, остатки, резерв и расчет начисления по каждому правообладателю.

22.6. Расход допускается при одновременном наличии утвержденной цели, достаточного лимита, решения компетентного органа, договора или иного основания, первичного документа и подтверждения результата. Оплата только на основании счета без договора или иного достаточного основания допускается для типовых малых закупок в пределах, установленных Правлением.

22.7. Правление ведет электронный реестр договоров и закупок с номером, датой, контрагентом, предметом, сроком, ценой, источником по смете, ответственным лицом, документом об одобрении, исполнением и претензиями. Реестр без банковских и избыточных персональных данных доступен членам.

22.8. Аванс подрядчику устанавливается в разумном размере с учетом характера работ. При значительном авансе Правление оценивает обеспечение возврата, деловую репутацию и этапность; окончательная оплата производится после приемки и устранения зафиксированных недостатков, если договором обоснованно не предусмотрено иное.

22.9. Работы и услуги принимает комиссия либо ответственное лицо, назначенные Правлением. При стоимости более трех процентов годовой расходной части сметы в приемке участвует не менее двух лиц, одно из которых не подписывало договор от имени Товарищества.

22.10. Не реже одного раза в год проводится документальная и фактическая инвентаризация имущества общего пользования, оборудования, обязательств и всех садовых земельных участков, принадлежащих Товариществу. По каждому участку фиксируются кадастровый номер, площадь,

категория и вид использования, правоустанавливающий документ, ограничения, фактическое использование, доход и состояние расчетов.

22.11. Доходы от аренды, предоставления в пользование или отчуждения собственных садовых участков Товарищества отражаются отдельно. Направление таких доходов определяется общим собранием в смете; они могут уменьшать расчетный остаток расходов и тем самым размер взносов, но не распределяются между членами.

22.12. Прямой или косвенной заинтересованностью признается возможность председателя, члена Правления, ревизора, работника, их супругов, близких родственников, представителей или подконтрольных им лиц получить выгоду либо повлиять на выбор контрагента в ущерб Товариществу.

22.13. Заинтересованное лицо до обсуждения письменно сообщает о характере заинтересованности и не получает закрытые предложения конкурентов сверх необходимого, не участвует в переговорах, приемке и голосовании. Раскрытие и отвод отражаются в протоколе.

22.14. Сделка с заинтересованностью, включая аренду, продажу, подряд, заем, оплату услуг или трудоустройство связанного лица на нестандартных условиях, требует предварительного одобрения общего собрания с раскрытием контрагента, связи, предмета, цены, срока и обоснования. Голос заинтересованного члена не учитывается при определении результата по этому вопросу, если закон допускает такой отвод.

22.15. Получение кредита или займа, предоставление займа третьему лицу, поручительство, независимая гарантия, залог недвижимого имущества и уступка существенного требования допускаются только по решению общего собрания, в котором определены сумма или предел, срок, проценты, цель, обеспечение и источник возврата.

22.16. Списание безнадежной задолженности либо заключение мирового соглашения с уменьшением основного долга допускается Правлением в пределах критерия, установленного общим собранием. Прощение долга председателю, члену Правления, ревизору или связанному лицу допускается только по решению общего собрания без учета голоса заинтересованного лица.

22.17. Вознаграждение председателя, членов Правления, ревизора и работников выплачивается только на основании решения общего собрания, положения об оплате труда и надлежаще оформленного договора. Самостоятельное назначение себе премии или компенсации не допускается.

22.18. Резервный фонд либо резервная статья сметы формируется по решению общего собрания. Условия использования, предел и порядок восстановления резерва указываются в смете; использование раскрывается в ближайшем отчете.

22.19. Добровольные пожертвования, субсидии и гранты принимаются при совместимости условий с уставными целями и учитываются отдельно. Пожертвователь не приобретает дополнительных голосов или прав на имущество общего пользования.

22.20. Не реже одного раза в квартал Правление размещает для членов сводный отчет об исполнении сметы: начислено, поступило, израсходовано, остаток, задолженность, договоры, аварийные расходы и движение по целевым мероприятиям. Персональные данные должников публикуются только при наличии законного основания.

22.21. Годовая бухгалтерская отчетность, отчет об исполнении сметы, отчет о собственных земельных участках и заключение ревизора представляются общему собранию. По решению собрания либо в установленных законом случаях проводится независимый аудит.

22.22. Доходы Товарищества не распределяются между членами, органами или работниками иначе чем в форме законной оплаты труда, возмещения подтвержденных расходов или оплаты товаров, работ и услуг для достижения уставных целей.

23. ДОКУМЕНТЫ, ИНФОРМАЦИЯ, ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ И ОБРАЩЕНИЯ

23.1. Ответственным за организацию делопроизводства является председатель. Правление утверждает номенклатуру дел, правила регистрации, резервного копирования, защиты персональных данных и передачи документов, не ограничивающие права, предоставленные законом и настоящим Уставом.

23.2. Все документы Товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет, а если законом установлен более длительный срок — в течение такого срока. В обязательный архив входят, в частности, протоколы и все приложения к общим собраниям, протоколы Правления, документы ревизора, реестры членов в соответствующих редакциях, документы о правах на недвижимость, сметы и финансово-экономические обоснования, годовая отчетность, договоры, первичные учетные документы, электронные выгрузки голосования и акты передачи дел.

23.3. Член Товарищества вправе знакомиться и получать копии Устава и изменений, документа о государственной регистрации, реестра членов в допустимом законом объеме, бухгалтерской отчетности, смет, финансово-экономических обоснований, отчетов органов, заключений ревизора и аудитора, протоколов общих собраний и Правления, документов о голосовании в относящейся к нему части, правоустанавливающих документов на имущество общего пользования и иных документов, право доступа к которым предусмотрено законом.

23.4. Правообладатель без членства получает документы и сведения в объеме, установленном Федеральным законом № 217-ФЗ, включая документы, связанные с расчетом его платы, решения по вопросам, в голосовании по которым он вправе участвовать, и подтверждение использования внесенных им средств.

23.5. Требование о предоставлении документов подается в письменной или электронной форме и регистрируется в день поступления. В нем указываются заявитель, контакт для ответа, перечень документов, желаемая форма и период. Отсутствие необязательных реквизитов не служит основанием оставить понятное требование без рассмотрения.

23.6. Возможность ознакомиться с документами предоставляется не позднее десяти рабочих дней, а электронные или бумажные копии — не позднее пятнадцати рабочих дней со дня регистрации требования, если федеральным законом не установлен более короткий срок. При большом объеме стороны согласуют поэтапное предоставление без необоснованного отказа.

23.7. Электронные копии предоставляются без платы, кроме документально подтвержденных исключительных затрат на носитель или специальное копирование. Плата за бумажные копии не может превышать фактическую стоимость изготовления и размер, установленный решением общего собрания.

23.8. Ознакомление проводится в разумное время в месте хранения либо через защищенный электронный доступ. Заявитель вправе делать выписки и фотографировать документы собственными средствами, не нарушая целостность оригиналов и права других лиц.

23.9. Наличие персональных данных не является основанием отказать в выдаче всего документа. Товарищество скрывает только сведения, доступ к которым заявителю не предоставлен законом, сохраняя содержание решений, суммы, предметы сделок, результаты голосования и иные необходимые данные.

23.10. Персональные данные обрабатываются для ведения реестра, управления территориями, начислений, уведомления, голосования, исполнения договоров и обязанностей Товарищества. Состав, срок и доступ ограничиваются необходимым; публикация телефонов, адресов, паспортных, банковских и иных охраняемых данных без законного основания запрещена.

23.11. Каждый правообладатель обязан сообщить достоверные сведения, обязательные для реестра, и об их изменении. Непредоставление электронной почты или телефона не прекращает членство и право участия, но Товарищество вправе использовать иной предусмотренный законом способ связи; последствия неполучения из-за неактуальных данных несет соответствующее лицо в пределах закона.

23.12. Официальными информационными ресурсами Товарищества являются информационный щит, официальный сайт при его наличии и информационная система «СНТпро». На них в доступном для соответствующего круга лиц разделе размещаются действующий Устав, сведения о регистрации, уведомления и итоги собраний, сметы и финансово-экономические обоснования, отчеты органов, правила доступа к документам и иная обязательная информация с защитой персональных данных.

23.13. Документ в электронной форме, позволяющий установить автора, целостность и дату, признается равнозначным письменному в случаях, допускаемых законом и настоящим Уставом. Для

государственной регистрации, сделок с недвижимостью и иных случаев применяется требуемый законом вид электронной подписи.

23.14. Выписка из документа и копия документа Товарищества заверяются печатью Товарищества и подписью председателя, если федеральным законом не установлен иной порядок. Использование факсимиле вместо собственноручной подписи допускается только в случаях, прямо разрешенных законом или письменным соглашением сторон.

23.15. Вновь избранным председателю, членам Правления, ревизору или счетной комиссии документы, материальные и цифровые средства передаются по подробному акту в течение пяти рабочих дней. Акт содержит перечень оригиналов, файлов, учетных записей, носителей, ключей, имущества, незавершенных дел и выявленных недостатков.

23.16. Пароли, доменные имена, администраторские учетные записи, облачные архивы, банковские устройства, телефонные номера и средства электронной подписи, используемые для деятельности Товарищества, принадлежат либо контролируются Товариществом, а не физическим лицом. При смене полномочий доступ прекращается и ключи заменяются.

23.17. Заявления, обращения и жалобы рассматриваются компетентным органом в срок не более тридцати календарных дней, если вопрос не требует более короткого срока. О продлении из-за объективной необходимости заявителю сообщается до истечения срока с указанием причины и даты ответа.

23.18. Жалоба на председателя или члена Правления не рассматривается единолично обжалуемым лицом. Она передается Правлению, ревизору или общему собранию по компетенции; конфликт интересов и результат рассмотрения фиксируются.

23.19. Отказ предоставить документ или удовлетворить обращение должен быть письменным, мотивированным и содержать конкретную норму закона или Устава и порядок обжалования. Молчание либо ссылка только на внутренний регламент не являются надлежащим ответом.

24. ИЗМЕНЕНИЕ УСТАВА, РЕОРГАНИЗАЦИЯ, ЛИКВИДАЦИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

24.1. Изменения в настоящий Устав и его новая редакция утверждаются общим собранием большинством не менее двух третей голосов участвующих членов при наличии кворума и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

24.2. Настоящая редакция вступает в силу для Товарищества и третьих лиц со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц, если законом не установлено иное. До этой даты применяется зарегистрированная редакция Устава с непосредственным применением императивных норм действующего законодательства.

24.3. Со дня государственной регистрации настоящей редакции ранее зарегистрированный Устав 2016 года прекращает действие. Решения и договоры, законно принятые или заключенные ранее, сохраняют силу в части, не противоречащей закону и настоящему Уставу.

24.4. Приведение наименования «Садоводческое некоммерческое партнерство «Новая Искань»» к наименованию «Садоводческое некоммерческое товарищество «Новая Искань»» осуществляется тем же юридическим лицом с сохранением ОГРН 1167154071237 и ИНН 7126019940 и не является реорганизацией, созданием нового лица или правопреемством.

24.5. В решении общего собрания и заявлении в регистрирующий орган одновременно указываются действующее на момент собрания наименование и утверждаемое новое наименование. Не допускаются формулировки о передаче прав и обязанностей от СНП к СНТ как от одного юридического лица другому.

24.6. Изменение наименования и приведение Устава в соответствие с Федеральным законом № 217-ФЗ не требует переоформления ранее выданных правоустанавливающих или иных документов только по причине изменения организационно-правового обозначения, если иное не установлено законом.

24.7. Изменение сведений о месте нахождения, адресе, наименовании или органах оформляется и регистрируется с точным соответствием решению общего собрания, настоящему Уставу, заявлению

и сведениям ЕГРЮЛ. До подачи документов проверяются все написания, муниципальное образование, индекс и полномочия заявителя.

24.8. Начисления взносов и платы за периоды до вступления настоящей редакции в силу оцениваются по действовавшим в соответствующий период закону, Уставу, смете и финансово-экономическому обоснованию. Настоящий Устав не создает задним числом новый долг и не продлевает автоматически истекшее решение о взносах.

24.9. Реорганизация Товарищества допускается по решению общего собрания и проводится в формах и порядке, установленных гражданским законодательством и законодательством о некоммерческих организациях с учетом Федерального закона № 217-ФЗ.

24.10. Ликвидация Товарищества осуществляется по решению общего собрания либо суда. Решением назначается ликвидационная комиссия или ликвидатор, определяются порядок и сроки ликвидации, утверждаются промежуточный и окончательный ликвидационные балансы.

24.11. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами. Она действует добросовестно в интересах Товарищества и кредиторов, выявляет имущество и обязательства, взыскивает задолженность, уведомляет кредиторов, обеспечивает архив и государственную регистрацию прекращения.

24.12. На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства, не может быть обращено взыскание. При ликвидации Товарищества такое имущество, находящееся в собственности Товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади их участков независимо от того, являются ли указанные лица членами Товарищества. Имущество общего пользования, за исключением указанного недвижимого имущества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам садовых земельных участков пропорционально площади их участков независимо от членства в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона № 217-ФЗ.

24.13. При определении долей в ликвидации не учитываются участки, принадлежащие самому Товариществу, поскольку Товарищество не может получить долю в собственном ликвидационном остатке. Учитываются площади участков частных и иных самостоятельных правообладателей, находящихся в установленных границах территории.

24.14. Садовые земельные участки, принадлежащие Товариществу и не являющиеся имуществом общего пользования, а также иное оставшееся имущество реализуются или используются ликвидационной комиссией в порядке, установленном законом, решением общего собрания и ликвидационным балансом. Ликвидационный остаток не распределяется между членами как прибыль, кроме случаев передачи имущества собственникам участков, прямо предусмотренных законом.

24.15. Документы постоянного и длительного хранения при ликвидации передаются в государственный или муниципальный архив либо иному законному хранителю. Электронные данные передаются вместе со средствами проверки их целостности и описанием форматов.

24.16. Председатель Товарищества и члены Правления после истечения срока, на который они были избраны, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов Товарищества. Полномочия ревизора прекращаются по истечении срока, на который он избран, если иное прямо не установлено федеральным законом. Полномочия счетной комиссии прекращаются по истечении срока, на который она избрана; полномочия счетной комиссии, избранной для конкретного общего собрания, прекращаются после завершения подсчета голосов, подписания акта счетной комиссии и передачи документов собрания на хранение.

24.17. Решение о возможности применения электронных или иных технических средств является самостоятельным решением общего собрания. Одного наличия раздела 17 в Уставе недостаточно для принятия такого решения.

24.18. Схема территории и цветовая разметка участков, использованные при подготовке настоящего Устава, имеют информационный характер и не заменяют сведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденную документацию по планировке и межеванию либо кадастровые координаты.

24.19. Если положение настоящего Устава противоречит императивной норме закона, применяется закон, а остальные положения сохраняют действие. Правление обязано вынести необходимое изменение Устава на ближайшее общее собрание.

24.20. В вопросах, не урегулированных настоящим Уставом, Товарищество руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 217-ФЗ, законодательством о государственной регистрации юридических лиц, некоммерческих организациях, бухгалтерском учете, персональных данных, земле и недвижимости.

24.21. Настоящий Устав подготавливается и представляется на государственную регистрацию в электронной либо бумажной форме в порядке, установленном законом. Все представляемые и хранимые экземпляры должны быть идентичны; при расхождении приоритет имеет редакция, содержащаяся в регистрационном деле и сведения Единого государственного реестра юридических лиц.

КОНЕЦ УСТАВА