

ПРОЕКТ УСТАВА САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «СОЛНЕЧНОЕ»

Председатель правления СНТ
«Солнечное»

Яковлева Л.М.

(подпись)

*С комментариями нижеподписавшихся
Членов Садоводства от 05.09.2013 г.*

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Садоводческое некоммерческое товарищество «Солнечное» (в дальнейшем именуемое «Садоводство»), изначально созданное при ГПИ-8 решением Исполкома Горсовета г. Ленинграда от 16 июня 1953 года, зарегистрировано и функционирует в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66 – ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Комментарий 1: *Формулировка, использовавшаяся в предыдущих документах – “изначально созданное при ГСПИ «СОЮЗТРАНСМАШПРОЕКТ» Решением Исполкома Горсовета г. Ленинграда от 16 июня 1953 года.*

- 1.2. Организационно-правовая форма Садоводства – садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ).
- 1.3. Полное наименование товарищества – Садоводческое некоммерческое товарищество «Солнечное» - СНТ «Солнечное».
- 1.4. Садоводство расположено по адресу: Россия, 197739, Санкт-Петербург, Курортный район, поселок Солнечное, Совхозная улица 4.

Комментарий 2: *Адрес «ул. Совхозная д. 4» Садоводству не принадлежит. Адрес в Кадастре: Санкт-Петербург. Курортный район, посёлок Солнечное, Садоводство «Солнечное».*

- 1.5. Земельный участок состоит из личных садовых земельных участков членов Садоводства и земель общего пользования Садоводства. Садоводство расположено на земельном участке № 03- 2035 площадью 67868 кв.м.

Комментарий 3: *Что значит «земельный участок Садоводства»? Садоводство состоит не из участков, а из Членов. Непосредственно Садоводству принадлежат только земли общего пользования, а их площадь существенно меньше.*

2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САДОВОДСТВА

- 2.1. Целью создания и предметом деятельности Садоводства являются:
- Содействие членам Садоводства в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства
 - Организация обеспечения членов Садоводства коммунальными ресурсами
 - Содействие в организации отдыха членов Садоводства
 - Защита и представление прав и интересов Садоводства и его членов.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ САДОВОДСТВА

- 3.1. Садоводство считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету «Бюджет», печать с полным наименованием на русском языке.

- 3.2. Садоводство вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории РФ, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему.
- 3.3. Садоводство в соответствии с гражданским законодательством в праве:
- Осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ
 - Приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права
 - Выступать истцом и ответчиком в суде
 - Обращаться в суд, арбитражный суд о признании недействительными актов органов государственной власти, органов местного самоуправления или о нарушении должностными и иными лицами прав и законных интересов товарищества
 - Осуществлять иные, не противоречащие законодательству РФ и законодательству субъекта РФ, правомочия, в т.ч. быть безвозмездным посредником при предоставлении владельцам земельных участков услуг третьих лиц на территории Садоводства (в т.ч. по электроснабжению Садоводства).
 - Садоводство не имеет право брать кредиты под любое имущество Садоводства
- 3.4. Садоводство как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.
- 3.5. Садоводство не отвечает по обязательствам своих членов, и члены товарищества не отвечают по его обязательствам.

4. ИМУЩЕСТВО САДОВОДСТВА

- 4.1. Личные земельные участки членов Садоводства принадлежат таковым либо на праве частной собственности либо на праве бессрочного пользования.
- 4.2. Имущество Садоводства складывается из денежных средств (членских взносов) и имущества общего пользования.
- 4.3. Денежные средства Садоводства складываются из вступительных, членских и целевых взносов членов Садоводства, пени и компенсаций, прочих поступлений, не противоречащих действующему законодательству.
- 4.3.1. Вступительные взносы взимаются с лиц, вновь принятых в члены Садоводства в размере 5% от кадастровой стоимости приобретаемого участка. Внесение вступительного взноса является обязательным условием для принятия граждан в члены Садоводства.
Вступительные взносы не взимаются с вновь принятых членов Садоводства, получивших участок по наследству или по завещанию.

Комментарий 4: Приобретение участка по завещанию – есть форма наследования, и отдельно не существует. Наследование же предусматривает смерть Члена Садоводства.

Как быть при прижизненной родственной передаче? Также брать с родственников 5%?

Также – платит ли вступительный взнос тот, кто купил существующий участок у Члена Садоводства? При этом нового участка не возникает.

Что если покупатель не захочет вступать в Садоводство? Собственности на участок это его не лишит, а немалые дополнительные деньги потребует.

NB:1. Важно отметить, что в данном случае может подразумеваться организация новых участков из Земель Общего Пользования, поскольку больше новые участки брать неоткуда. В противном случае – приобретателю старого участка, уже получившему право собственности, вообще нет смысла вступать в Садоводство и платить за это дополнительные деньги. Также – по этому пункту 5% будут платить и родственники при родственной передаче.

4.3.2. Членские взносы – это денежные средства, вносимые всеми членами Садоводства кратно количеству принадлежащих им участков ежегодно в счет покрытия годового бюджета Садоводства. Размер членского взноса исчисляется путем деления суммы бюджета Садоводства на количество участков. Годовой бюджет принимается ежегодно на общем собрании членов Садоводства **простым большинством голосов от присутствующих на собрании.**

Комментарий 5: Закон № 66 предусматривает принятие таких решений простым большинством от общего количества Членов Садоводства. Кроме того, поскольку годовой бюджет Садоводства является основным ежегодным финансовым документом, целесообразно принимать его простым большинством от общего количества Членов Садоводства.

4.3.3. Целевые взносы – это денежные средства, вносимые всеми членами Садоводства кратно количеству принадлежащих им участков, на выполнение определенных общим собранием конкретных целей.

4.4. Порядок уплаты всех взносов и размер вступительных и целевых взносов определяется общим собранием членов Садоводства. Внесение членских и целевых взносов является обязательным условием продолжения членства в Садоводстве.

4.5. За неоплату и несвоевременную оплату взносов Садоводство вправе налагать пени и (или) штрафы на своих членов. Размер и порядок выплаты пеней и штрафов определяется общим собранием членов Садоводства **простым большинством от присутствующих на собрании.**

Комментарий 6: Закон № 66 предусматривает принятие таких решений простым большинством от общего количества Членов Садоводства.

4.6. «Имущество общего пользования» Садоводства складывается из:

- Земель общего пользования, приобретенных в результате приватизации в собственность Садоводства как юридического лица (договор № 03с – д12 от 15.10.2012, Свидетельства № 78-04/045/2012-099 и № 78-04/045/2012-103).
- Иного имущества, приобретенного Садоводством, необходимого для функционирования Садоводства.
Имущество общего пользования Садоводства является собственностью Садоводства как юридического лица.

4.7. Распоряжение общим имуществом Садоводства, за исключением недвижимого имущества, осуществляется Правлением Садоводства по решению общего собрания членов Садоводства **простым большинством голосов от присутствующих на собрании.**

Комментарий 7: Закон № 66 предусматривает принятие таких решений простым большинством от общего количества Членов Садоводства.

4.8. **Недвижимое имущество общего пользования Садоводства является неделимым фондом садоводства и не может быть отчуждено.** Распоряжение недвижимым имуществом общего пользования Садоводства (в т.ч. землями общего пользования) осуществляется по решению очного общего собрания членов Садоводства квалифицированным большинством голосов членов Садоводства (не менее 80% от списочного состава Садоводства очным письменным голосованием) **и исключительно в пользу членов Садоводства.**

Комментарий 8: Тезис о неделимости земель общего пользования является весьма спорным, и требует отдельного обсуждения. Тем не менее, тезис о неделимости явно противоречит последующему тексту Параграфа о распоряжении «в пользу членом Садоводства». Если земли неделимы, то как ими можно распоряжаться в чью-то пользу?

Важно отметить, что таким образом ряд Членов Садоводства планирует захватить Земли Общего Пользования в личное бессрочное пользование бесплатно. (а не купить их по-честному, как предлагалось ранее). Построив что-то на таком участке и зарегистрировав собственность на постройку, через несколько лет (до 15) можно подать в суд на истребование этого участка в личную собственность на основании собственности на постройку, давности владения и облагораживания территории. Такой план обсуждался на Комиссии по разработке Устава в 2012 году и частично изложен в письме А. Петрова к Комиссии от 14.07.2012 г. (опубликовано на сайте www.solnechnoye.ru Если же таких планов нет, то **имеет смысл** внести в Устав пункт о том, что на Землях Общего Пользования запрещается строительство любых сооружений для личного пользования.

4.9. В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования Садоводства или инфраструктуре Садоводства (дороги, коммуникации) виновные лица несут имущественную ответственность в размере стоимости причиненного ущерба по решению общего собрания простым большинством голосов от присутствующих на собрании.

Комментарий 9: Закон не дает Садоводству право устанавливать виновность и размер ущерба. Это право принадлежит только Суду.

4.10. В случае выявления нарушения границ (границы) земель общего пользования Садоводства со стороны личного садового участка члена Садоводства, такой садовод обязан в срок, определенный Правлением, предоставить все документы, касающиеся спорного участка. В случае подтверждения нарушения, этот садовод обязан восстановить нарушенные границы в сроки, установленные Правлением.

Комментарий 10: К сожалению, необходимо предусмотреть процедуру доказывания выявленного нарушения, поскольку Правление, не являясь экспертом в геодезии, не может ни «выявить», ни «подтвердить» земельные нарушения, и не являясь судебным органом, не вправе применять меры принуждения.

5. ЧЛЕНСТВО В САДОВОДСТВЕ

- 5.1. Членами Садоводства могут быть граждане РФ, достигшие возраста 18 лет и владеющие земельным участком в границах Садоводства площадью не менее 300 кв.м., а также наследники членом Садоводства, в том числе малолетние и несовершеннолетние.
- 5.2. В случае, если личный участок принадлежит группе лиц, членом Садоводства может быть только одно лицо.
- 5.3. Порядок вступления в члены Садоводства состоит из:
- Поддачи заявления о вступлении в члены Садоводства на основании правоустанавливающих документов в Правление Садоводства
 - Подготовки Правлением Садоводства материалов и предоставления этих материалов на общем собрании членом Садоводства
 - Внесения новым членом Садоводства, в случае его принятия, вступительного взноса в соответствии с п. 4.3.1 данного Устава

- В случае наличия у предыдущего члена Садоводства обязательств перед Садоводством или перед отдельными членами Садоводства, новый член Садоводства принимает на себя бремя таких обязательств.
- В случае приобретения дополнительного участка членом Садоводства, этот член Садоводства должен заплатить в бюджет Садоводства взнос в размере до 3% кадастровой стоимости приобретаемого участка, и точный размер такого вступительного взноса утверждается на общем собрании членов Садоводства (2/3 от присутствующих на собрании Садоводства)

Комментарий 11: Не ясно чем отличается «приобретение Садоводом дополнительного участка» от принятия нового члена Садоводства? Как этот процесс соотносится с родственной передачей участка, включая передачу по наследству? Почему в этом случае предлагается применить иную формулу голосования?

NB:2. Важно отметить, что здесь также может идти речь о новых «дополнительных» участках, «нарезанных» из Земель Общего Пользования. Иначе – нет смысла вступать в Садоводство, если собственность на участок уже есть.

- Документами, подтверждающими членство в Садоводстве, являются: протокол общего собрания членов Садоводства с решением о принятии в члены Садоводства и членская книжка садовода.
- Заверенную копию протокола и членскую книжку Правление выдает вновь принятому члену Садоводства в течение одного месяца с даты приема.

5.4. Прекращение членства в Садоводстве возможно в случаях:

- Смерти члена Садоводства (со дня смерти).
- Отчуждения прав на садовый земельный участок в пользу другого лица (прекращение членства наступает со дня совершения сделки по переходу права)

Комментарий 12: Закон строго указывает, что приобретение и прекращение права собственности на недвижимость происходит только в момент государственной регистрации сделки, а не в момент ее совершения.

- Добровольного выхода из состава членов Садоводства (в день утверждения выхода общим собранием садоводов - в связи с тем, что такое утверждение необходимо для проверки выполнения обязательств данным садоводом перед Садоводством).

Комментарий 13: Утверждение или неутверждение добровольного выхода из состава Членов Садоводства не входит в компетенцию Общего Собрания Садоводства. Необходимость выполнения обязательств выходящим Членом Садоводства не исчезает с его выходом, а для проверки задолженности есть Правление и бухгалтерия.

- Отказа от садового участка в пользу Садоводства (прекращение членства наступает со дня подачи нотариально заверенного заявления в Правление)

Комментарий 14: Закон не предусматривает такой формы отчуждения собственности, как «отказ в чью-то пользу».

- Исключения из членов Садоводства (прекращение членства в Садоводстве наступает со дня принятия решения общим собранием квалифицированным большинством (не менее 2/3 от списочного состава садоводов).
- Лица, добровольно вышедшие или исключенные общим собранием из состава членов Садоводства, не имеют права на истребование фактически уплаченных взносов, а также возмещают Садоводству все материальные и технические затраты, которые несет Садоводство как результат добровольного выхода или исключения данных лиц из членов садоводства.

Комментарий 15: Не ясно – о каких материальных и технических затратах может идти речь?

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДСТВА

6.1. Член Садоводства имеет право:

- Избирать и быть избранным в органы управления Садоводством
- Получать информацию о деятельности органов управления и ревизионной комиссии Садоводства
- Получать копию протокола общего собрания в течение 7 календарных дней после обращения
- Осуществлять в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-техническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство дома, хозяйственных строений, посадку деревьев и кустарников, опираясь еще и на решения собраний садоводов. Для садоводов решения собраний обязательны, и при несогласии их выполнять такие решения могут быть оспорены в суде данным садоводом.

Комментарий 16: Закон (ФЗ № 66, Ст. 19, п. 1, п.п. 4) не предусматривает в данном праве Члена Садоводства обязанность «опираться на решение собрания». Садоводство не может ограничивать право Члена Садоводства самостоятельно хозяйствовать на своем участке (п.п.3, п.1. Ст.19 ФЗ № 66).

- При ликвидации Садоводства получать причитающуюся долю имущества общего пользования Садоводства в равных долях
- Добровольно выходить из состава Садоводства с одновременным заключением с Садоводством договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.

Комментарий 17: Неправомерно исключены прямо предусмотренные Законом (ФЗ № 66, Ст. 19, п.1) следующие права Члена Садоводства:

(п.п.3) «самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием»;

(п.п.5) «распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте»;

(п.п.6) «при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры»;

(п.п.8) «обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения»;

NB:3. Устав, безусловно, не должен полностью переписывать Закон, но именно эти исключенные законные права ущемляются статьями Устава.

6.2. Член Садоводства обязан:

- Нести бремя содержания земельного участка
- Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением
- Не наносить ущерб земле
- Не нарушать права членов Садоводства
- Соблюдать агротехнические требования

- Своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом Садоводства
- Соблюдать градостроительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.
- По решению общего собрания (большинством голосов от присутствующих на собрании) возмещать ущерб, причиненный Садоводству своим действием или бездействием.

Комментарий 18: *Закон не предусматривает такой обязанности Члена Садоводства. Тем более, что неизбежно возникает проблема доказывания виновности и размера ущерба, которая не может быть решена в рамках Садоводства.*

- Участвовать в общих собраниях, проводимых Садоводством
- Своевременно предоставлять Правлению Садоводства информацию о своих контактных данных.

Комментарий 19: *Целесообразно ввести обязательство Правления дополнительно оповещать Членов Садоводства по электронной почте в случае, если такой Член Садоводства предоставил Правлению свой электронный адрес. Также для этой цели целесообразно ввести официальный электронный адрес правления садоводства.*

- Выполнять решения общего собрания Садоводства
- **При повторной покупке нового участка на территории Садоводства** садовод обязан внести в фонд Садоводства целевой взнос на развитие инфраструктуры Садоводства в **размере до 3% кадастровой стоимости приобретаемого участка. Точный размер такого вступительного взноса утверждается на общем собрании членов Садоводства (2/3 от присутствующих на собрании Садоводства).**

Комментарий 20: *Не ясно – что значит «повторная покупка нового участка»? Чем это отличается от приобретения нового участка и от принятия нового Члена Садоводства? Налицо смешения и противоречие с Пунктами 4.3.1 и 5.3.*

NB:4. *Важно снова отметить, что и здесь о «новых участках» может идти речь в случае «нарезания» их из Земель Общего Пользования. Необходимо обратить внимание на то, что в проекте Устава трижды описывается процедура возмездного вступления в Садоводство при приобретении «новых» участков, которые можно получить путём деления Земель Общего Пользования. С другой же стороны, проект Устава строго отрицает возможность такого деления. Что же на самом деле имеется в виду?*

- Строго соблюдать границы своего участка в целях недопущения захвата земель общественного пользования Садоводства и прилегающих участков садоводов

6.3. Лица, вышедшие из состава членов Садоводства, но владеющие личным земельным участком на территории Садоводства, обязаны заключить с Садоводством возмездный договор на право пользования имуществом общего пользования Садоводства по решению общего собрания квалифицированным большинством (не менее 2/3 списочного состава Садоводства).

При отчуждении садового земельного участка происходит одновременно отчуждение приобретателю доли имущества общего пользования в составе садоводства в размере неиспользованных целевых взносов. Неделимый фонд садоводства (в т.ч. земля общего пользования) не отчуждается (66 закон, Ст.19, п.6).

Комментарий 21: Закон (ФЗ № 66, Ст. 19, п. 1, п.п. 9) прямо предусматривает безусловную обязанность Садоводства заключить договор об использовании имущества общего пользования с вышедшим Членом Садоводства, а также предусматривает (Ст. 8, п. 29) предельный размер платы.
Указанный п.6 Ст.19 ФЗ № 66 не упоминает земли общего пользования.

6.4. Садоводство по решению общего собрания вправе налагать на членов Садоводства следующие взыскания:

- Общественное порицание
- Пени и штрафы за несвоевременную уплату взносов
- Компенсации за причиненный садоводству ущерб по решению общего собрания, в том числе в случае наложения штрафа на Садоводство по вине данного садовода

Комментарий 22: Закон не дает Садоводству право устанавливать виновность и размер ущерба. Это право принадлежит только Суду.

- После 2х кратного письменного предупреждения, через 15 календарных дней - отключение от услуг третьих лиц и сторонних организаций, оказываемых при посредничестве Садоводства - за несвоевременную оплату таких услуг или невыполнение решений собраний.

Комментарий 23: Закон не дает права Садоводству использовать отключение от услуг третьих лиц в качестве меры воздействия за что бы то ни было, кроме как за неоплату таких услуг.

Более того, Садоводство уже имело опыт таких отключений, что привело к Прокурорскому Представлению от 08.09.2011 г. (по заявлению Е.Г. Бакариновой) с требованием устранить нарушение закона и привлечь виновных к ответственности. (опубликовано на сайте www.solnechnoye.ru).

NB:5. Важно отметить, что в случае новых отключений, повторное Прокурорское Представление, которое неизбежно за этим последует, будет иметь уже более серьёзные санкции.

- Предупреждение об исключении из членов Садоводства
 - Исключение из членов Садоводства после 2 предупреждений в письменной форме
- 6.5. Член Садоводства считается оповещенным о решениях Правления с момента размещения информации об этих решениях на центральной доске объявлений Садоводства.
- 6.6. В случае отказа членом Садоводства оплатить взносы или пени в срок, установленный общим собранием, Садоводство может истребовать такую плату в судебном порядке.

7. УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДСТВОМ

7.1. Органами управления Садоводства являются:

- Общее собрание членов Садоводства
- Правление Садоводства
- Председатель Правления Садоводства

7.2. Контрольным органом управления Садоводства является Ревизионная комиссия

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ САДОВОДСТВА

8.1. Общее собрание членов Садоводства является высшим органом управления Садоводством, представляющим всех членов Садоводства по принципу «один участок – один голос».

- 8.2. Формами проведения общего собрания является очное и в исключительных случаях - заочное собрание членов Садоводства. Заочная форма возможна только для решения вопросов, которые в соответствии с Уставом принимаются простым большинством голосов от присутствующих на собрании членов Садоводства.

Комментарий 24: Подобное ограничение круга вопросов, принимаемых заочным Собранием противоречит Закону. Пункт 3. Ст. 21 ФЗ № 66 прямо предусматривает список вопросов, которые нельзя рассматривать заочным путем.

К тому же – совершенно не ясно – кого и как можно считать «присутствующими на собрании» при заочном голосовании?

NB:6. Важно отметить, что ограничения заочного письменного голосования, (как наиболее ответственной формы голосования вообще), могут свидетельствовать только о боязни того, что Члены Садоводства спокойно и вдумчиво изучат вопрос.

- 8.3. Член Садоводства вправе передать свой голос на общем собрании членов Садоводства своему уполномоченному. Передача голоса осуществляется на основании доверенности, заверенной Председателем Правления Садоводства, или заверенной нотариально.

- 8.4. К исключительной компетенции общего собрания Садоводства относится:

- Принятие Устава Садоводства, которое осуществляется на общем собрании садоводства (решение принимается не менее 70% от списочного состава Садоводства). Принятие Устава возможно только после открытого обсуждения проекта Устава, предоставленного садоводам не менее чем за 1 неделю до даты голосования.

Комментарий 25: Закон предусматривает минимальный срок в 2 недели для любого оповещения о Собрании и о вопросах, подлежащих рассмотрению на нем.

- Внесение изменений в Устав Садоводства, принимаемое квалифицированным большинством (не менее 3/4 от списочного состава Садоводства)
- Прием в члены Садоводства осуществляется простым большинством от присутствующих на собрании.
- Исключение из членов Садоводства осуществляется по решению общего собрания не менее 3/4 от списочного состава.
- Избрание Правления Садоводства и досрочное прекращение его полномочий (большинством голосов от присутствующих на собрании и тайным голосованием).
- Досрочное прекращение полномочий члена Правления и избрание нового члена Правления до отчетно-перевыборного собрания Садоводства осуществляется только общим собранием Садоводства (2/3 от списочного состава и тайным голосованием).
- Избрание Председателя Правления Садоводства из членов Правления и досрочное прекращение его полномочий (2/3 голосов от присутствующих на собрании и тайным голосованием)
- Избрание членов Ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий (2/3 голосов от присутствующих на Собрании и тайным голосованием)
- Утверждение внутренних регламентов Садоводства, в том числе - ведение общего собрания его членов, деятельности его Правления, работы Ревизионной комиссии
- Решения о реорганизации или о ликвидации Садоводства, назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, принимаемые квалифицированным большинством (не менее 3/4 голосов всех членов Садоводства)

- Решение о формировании имущества Садоводства
 - Утверждение бюджета Садоводства
 - Утверждение лиц, рекомендуемых Правлением для выполнения любых работ по трудовым соглашениям
 - Решение об установлении размера всех взносов и о порядке их внесения
 - Установление размеров пеней и компенсаций и о порядке их уплаты
 - Рассмотрение жалоб на решения и действия членов Правления, Председателя Правления, членов Ревизионной комиссии
 - Утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии
 - В случае необходимости, избрание Конфликтной комиссии
- 8.5. Общее собрание членов Садоводства вправе рассматривать любые вопросы деятельности Садоводства и принимать по ним решения
- 8.6. Принятие решения по всем вопросам, кроме особо отмеченных, осуществляется простым большинством голосов от присутствующих на собрании.
- 8.7. Общее собрание членов Садоводства считается правомочным, если на нем присутствуют 50%+1 голос членов Садоводства.

Комментарий 26: Закон № 66 предусматривает только два варианта большинства голосов: простое большинство (50% + 1 голос) и квалифицированное большинство (2/3). Другие формы большинства законом не предусмотрены.

- 8.8. Созыв общего собрания Садоводства осуществляется:
- Правлением Садоводства по мере необходимости, но не реже одного раза в год
 - Председателем Правления Садоводства
 - По требованию Ревизионной комиссии
 - По требованию органа местного самоуправления
 - По инициативе 20% членов Садоводства по письменному заявлению в Правление с подписями садоводов
- 8.9. Очередное перевыборное общее собрание членов Садоводства созывается Правлением не реже одного раза в 2 года.
- 8.10. Любой вопрос по решению общего собрания может быть принят тайным голосованием
- 8.11. Информация о созыве общего собрания Садоводства, включая дату, время и повестку дня, вывешивается Правлением на центральную доску объявлений Садоводства не менее, чем за две недели до даты созыва.
- 8.12. Ведение общего собрания членов Садоводства осуществляется Председателем Собрания. Протокол общего собрания ведет Секретарь Собрания. Председатель и Секретарь Собрания выбираются в начале собрания простым большинством голосов присутствующих на Собрании.
- 8.13. Внесение дополнительных пунктов повестки дня возможно по решению 20% членов Садоводства, присутствующих на собрании
- 8.14. Протокол общего собрания печатается в 3х экземплярах, подписывается Председателем и секретарем собрания, заверяется печатью Садоводства. К протоколу прилагается подписной лист присутствовавших на Собрании членов Садоводства. 1 экземпляр хранится у Председателя собрания, 1 экземпляр – в архиве, 1 экземпляр – в Ревизионной комиссии
- 8.15. Копия протокола общего собрания предоставляется по первому требованию любому члену Садоводства в течении семи дней. Оригинал протокола общего собрания хранится у Председателя Правления.

9. ПРАВЛЕНИЕ САДОВОДСТВА

- 9.1. Правление Садоводства является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Садоводства
- 9.2. Правление Садоводства избирается общим собранием членов Садоводства из числа членов Садоводства на срок два года тайным голосованием
- 9.3. Члены Правления Садоводства не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам
- 9.4. К компетенции Правления Садоводства относятся:
 - Оперативное руководство текущей деятельностью Садоводства
 - Практическое выполнение решений общих собраний Садоводства
 - Исполнение бюджета Садоводства
 - Обеспечение проведения общих собраний и ведение протоколов общих собраний Садоводства
 - Созыв очередного и внеочередного общего собрания членов Садоводства с оповещением в виде объявлений на центральной информационной доске садоводства за 14 дней.
 - Составление бюджета Садоводства, представление его на утверждение общего собрания Садоводства
 - Распоряжение имуществом, материальными и нематериальными активами Садоводства, за исключением случаев, отнесенных настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Садоводства
 - Контроль за соблюдением границ земель общего пользования Садоводства
 - Организация ремонта и содержания инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования
 - Прием на работу в Садоводство лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение взысканий, ведение учета работников
 - Контроль за своевременным внесением вступительных, членских и целевых взносов, а также штрафов и пени
 - Контроль за соблюдением Садоводством законодательства РФ, законодательства субъектов РФ, нормативных актов органов местного самоуправления и Устава Садоводства
 - Рассмотрение заявлений членов Садоводства и лиц, имеющих участки на территории Садоводства, наследников членов Садоводства, лиц, вступающих в члены Садоводства, и прочие заявления (акты) от граждан и организаций
 - Обеспечение делопроизводства Садоводства, содержания и хранения архива
- 9.5. Полномочия Правления и его отдельных членов могут быть прекращены:
 - По решению общего собрания членов Садоводства
 - По решению суда
 - По собственному решению
- 9.6. Правление в целом для сложения с себя полномочий по собственному решению созывает внеочередное общее собрание членов Садоводства, на котором уведомляет о снятии полномочий не менее чем через 1 мес после даты собрания.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ САДОВОДСТВА

- 10.1. Председатель Правления Садоводства избирается общим собранием членов Садоводства из числа членов Садоводства квалифицированным большинством голосов (2/3 от присутствующих на собрании Садоводства, тайным голосованием). Председатель Правления Садоводства является членом Правления.
- 10.2. Председатель Правления действует без доверенности от имени Садоводства, в том числе:
 - Председательствует на заседаниях Правления Садоводства

- Имеет право первой подписи под финансовыми и иными документами Садоводства
- Выдает доверенности от лица Садоводства
- Хранит уставные документы, печать и передает их по двухстороннему акту вновь избранному Председателю после его регистрации в органах Государственной власти
- Осуществляет представительство Садоводства в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях и предприятиях
- Исполняет другие обязанности, необходимые для обеспечения нормальной деятельности Садоводства, за исключением обязанностей, закрепленных настоящим Уставом за другими органами управления Садоводства

10.3. Полномочия Председателя могут быть прекращены:

- По решению общего собрания членов Садоводства
- По решению суда
- По собственному решению

10.4. Для сложения с себя полномочий по собственному решению, Председатель Правления подает письменное заявление в Правление Садоводства и передает все свои дела Правлению Садоводства. Полномочия Председателя Правления могут быть прекращены в течение месяца по решению общего собрания.

10.5. Для выбора нового Председателя Правления Правление Садоводства созывает внеочередное общее собрание членов Садоводства.

10.6. Председатель Правления Садоводства несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ САДОВОДСТВА

11.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Садоводства, в том числе его Председателя Правления, членов Правления осуществляет Ревизионная комиссия, состоящая не менее, чем из 3 человек и избранная из числа членов Садоводства общим собранием его членов сроком на два года, тайным голосованием

11.2. Ревизионная комиссия имеет право получать доступ к любым документам Садоводства в любое время.

11.3. Ревизионная комиссия обязана:

- Проверять выполнение Правлением и Председателем Правления решений общего собрания, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Садоводства
- Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Садоводства не реже, чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии, по решению общего собрания, либо по требованию 20% от общего числа членов Садоводства
- Отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Садоводства, с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений

11.4. По результатам ревизии, при создании угрозы интересам Садоводства и его членам, либо при выявлении злоупотребления членов Правления и его Председателя, ревизионная комиссия вправе созывать внеочередное общее собрание членов Садоводства

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ САДОВОДСТВА

- 12.1. Реорганизация Садоводства (слияние, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов Садоводства (3/4 от списочного состава) на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским Кодексом РФ, федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ и другими федеральными законами
- 12.2. Садоводство может быть ликвидировано на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским Кодексом РФ, федеральным законом № 66-ФЗ и другими федеральными законами, по решению общего собрания членов Садоводства. Требование о ликвидации Садоводства может быть предъявлено в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования
- 12.3. При ликвидации Садоводства сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество
- 12.4. После удовлетворения требования всех кредиторов земельный участок и недвижимое имущество, находящееся в собственности Садоводства, могут быть проданы, а вырученные средства переданы членам бывшего Садоводства в равных долях.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Все споры между Садоводством и третьими лицами, а также между Садоводством и членами Садоводства, в случае невозможности достижения договоренности, разрешаются судами и арбитражными судами РФ.

Комментарий 27: Принимая во внимание вышеприведённые комментарии, следует отметить, что даже кроме спорных моментов, текст требует существенной доработки.

Комментарии к Проекту Устава представили 05.09.2013 г. Члены Садоводства:

Н.Н. Орленко

Е.Н. Петров

К.И. Петрова

А.И. Поляков

Т.Б. Полякова

А.Б. Степаненко

Н.А. Суслов

О.Е. Суслова
