Документ предоставлен КонсультантПлюс

ДАЧНАЯ РЕФОРМА:
КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЖДУТ САДОВОДОВ И ОГОРОДНИКОВ

СБОРНИК ПОДГОТОВЛЕН СПЕЦИАЛИСТАМИ
СОЮЗА ДАЧНИКОВ ПОДМОСКОВЬЯ

ВЫПУСК 1

Под редакцией
Н.Ю. ЧАПЛИНА

Чаплин Н.Ю., председатель Союза дачников Подмосковья.

Сведения об авторах

Арефьева Елена Анатольевна	председатель ревизионной комиссии Союза дачников Подмосковья
Липатникова Алена Юрьевна	главный эксперт Союза дачников Подмосковья по взаимодействию с общественными организациями
Мезенцев Федор Николаевич	исполнительный директор Союза дачников Подмосковья, председатель садоводческого товарищества Московской области
Смирнова Наталия Сергеевна	заместитель исполнительного директора Союза дачников Подмосковья, председатель садоводческого товарищества Московской области
Степнов Сергей Никитич	эксперт Союза дачников Подмосковья по мониторингу законодательства и правоприменительной практики
Чаплин Никита Юрьевич	заслуженный юрист Московской области, Первый заместитель Председателя Московской областной Думы, председатель Союза дачников Подмосковья

Предисловие

В течение последних 20 лет основным документом, регламентирующим деятельность некоммерческих объединений граждан, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, является Закон о садоводах.

За время действия в Закон о садоводах практически ежегодно вносились изменения, связанные как с необходимостью приведения документа в соответствие с другими нормативными правовыми актами (Гражданский, Земельный, Градостроительный кодексы РФ и др.), судебной практикой (Постановлением Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 N 13-П по делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" был снят запрет на регистрацию граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках), так и с текущим управлением некоммерческими объединениями (введение новых понятий "собрание уполномоченных", "реестр членов

объединения", возможность проведения заочного голосования по всем вопросам повестки дня, если собрание в очной форме не имело необходимого кворума, и т.д.).

За последние 25 лет существенно изменились цели и задачи, которые стоят перед владельцами участков в садоводческих объединениях: строятся жилые дома для круглогодичного проживания, развивается внутренняя инфраструктура объединений, увеличивается потребность в обеспечении их электрической и газовой мощностью. Фактически многие объединения в значительном объеме стали выполнять функции по оказанию коммунальных услуг, управлению жилым и нежилым фондом. Однако, в отличие от многоквартирных жилых домов и коттеджных поселков, для абсолютного большинства садоводческих и дачных объединений привлечение управляющих компаний неприемлемо в силу экономических и социальных причин: как по затратам на содержание управляющих компаний, так и по эффективности управления общим имуществом. В связи с этим коллективное управление, основанное на объединении заинтересованных владельцев участков по территориальному принципу, является сегодня оптимальной формой управления садоводческими, огородническими и дачными объединениями.

Общее собрание, исполнительные и контрольный органы товарищества (председатель, правление, ревизионная комиссия) уже сейчас успешно обеспечивают управление объединением и имуществом общего пользования. Вместе с тем управление будет более эффективным при условии соблюдения норм закона, соответствующего современным реалиям.

Возникновение права частной собственности на землю в результате совершения сделок с земельными участками, независимо от членства в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, являясь, с одной стороны, защитой прав владельцев участков, породило, с другой стороны, ряд проблем, связанных с управлением этими объединениями:

- исключение из товарищества, партнерства или кооператива за неуплату взносов сегодня не влечет за собой лишение права собственности на земельный участок, при этом ст. 30 Конституции РФ прямо запрещает принуждение к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем;

- владельцы земельных участков, не являющиеся членами некоммерческих объединений (садоводы-индивидуалы), зачастую уклоняются от имущественной обязанности по возмещению затрат на создание и содержание инфраструктуры объединений, оплату труда работникам данных объединений и других расходов, обязательных для членов товариществ;

- возможность иметь в собственности более одного земельного участка создает большое количество конфликтных ситуаций при расчете размера взносов членов товарищества либо платы по договорам о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Накопившиеся противоречия Закона о садоводах требовали кардинального пересмотра основного законодательного акта, регулирующего деятельность более 78 тыс. садоводческих, огороднических и дачных объединений, участниками которых являются более 60 миллионов граждан РФ.

С 1 января 2019 г. вступает в силу Закон о ведении гражданами садоводства, с введением которого утрачивают силу Закон о садоводах и отдельные нормативные правовые акты. Законом о ведении гражданами садоводства вносятся изменения в действующие нормативные правовые акты: Гражданский, Земельный, Градостроительный и Жилищный кодексы РФ, Федеральные законы от 08.12.1995 N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации", от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и др.

Закон о ведении гражданами садоводства также упорядочивает ряд важнейших вопросов, связанных с управлением товариществами. Вместо девяти организационно-правовых форм, установленных Законом о садоводах (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в форме товарищества, партнерства или кооператива), новый Закон предусматривает две: садоводческое или огородническое товарищество, являющееся видом товарищества собственников недвижимости. Форма и наименование товарищества определяются в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков.

Статусы участков с разрешенным использованием "для садоводства" или "для дачного хозяйства" приводятся к единому - "для садоводства". Согласно Закону о ведении гражданами садоводства на этих земельных участках можно строить как вспомогательные, так и капитальные постройки, может создаваться или продолжать свою деятельность садоводческое некоммерческое товарищество. На земельных участках с видом разрешенного использования "для огородничества" могут быть зарегистрированы только некапитальные строения, может быть создано или продолжить деятельность огородническое некоммерческое товарищество.

Закон о ведении гражданами садоводства устанавливает новые требования и возможности:

- определено понятие "территория товарищества";

- уменьшается количество взносов с пяти (вступительные, членские, целевые, паевые, дополнительные) до двух (членские и целевые взносы);

- для утверждения размера и порядка уплаты взносов необходима подготовка финансово-экономического обоснования;

- все платежи могут поступать только на расчетный счет товарищества;

- отсутствует формальное ограничение на принятие в члены товарищества несовершеннолетних правообладателей земельных участков;

- для всех владельцев участков определены равные права и обязанности по оплате расходов товарищества, независимо от членства в нем;

- не требуется заключать договоры на пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования товарищества с правообладателями земельных участков, не являющихся членами товарищества;

- владельцы участков, не являющиеся членами товарищества, получают право голоса на общем собрании по вопросам, затрагивающим их финансовое или имущественное положение, так как обязанность вносить плату на равных условиях с членами товарищества возникает у всех правообладателей земельных участков в силу закона;

- изменены требования о большинстве голосов участников общего собрания, необходимом для принятия решения (более 50% членов товарищества, не менее двух третей от членов товарищества, не менее двух третей от всех участников общего собрания);

- исполнительные (председатель и правление) и контрольный орган (ревизионная комиссия) товарищества могут избираться на срок до пяти лет;

- приходно-расходная смета может приниматься как на календарный год, так и на другой период, утверждаемый общим собранием товарищества;

- не требуется отдельного решения общего собрания для исключения умерших членов товарищества или утративших право собственности на земельный участок;

- не требуется в обязательном порядке внесения изменений в правоустанавливающие документы на недвижимое имущество;

- до 1 января 2020 г. садоводческие и огороднические товарищества вправе без лицензии добывать воду из скважин, являющихся имуществом общего пользования данных товариществ;

- учредительные документы подлежат приведению в соответствие с новым Законом при первом изменении этих документов.

При этом Законом о ведении гражданами садоводства вводятся определенные ограничения:

- количество учредителей и членов вновь создаваемого товарищества не может быть менее семи;

- в члены товарищества могут быть приняты только правообладатели земельных участков;

- один земельный участок может относиться только к одному товариществу в соответствии с документацией по планировке территории;

- на одной территории может быть создано только одно товарищество, управляющее имеющейся инфраструктурой;

- количество членов правления, включая председателя товарищества, должно быть не менее трех, но не должно превышать 5% от общего количества членов товарищества;

- не предусмотрено специальное право председателя товарищества заверять доверенности представителей членов товарищества на право голосования на общем собрании (при этом право участия в общем собрании представителей по доверенности сохранено);

- не предусмотрены выборы уполномоченных от членов товарищества и проведение общего собрания в форме собрания уполномоченных.

Коллектив Союза дачников Подмосковья принимал активное участие в работе над проектом Федерального закона N 1160742-6 "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в составе рабочей группы в Государственной Думе, участвовал в заседаниях Комитета по имущественным отношениям и землепользованию Московской областной Думы. Было проработано более 5 тыс. предложений от наиболее активных председателей и членов СНТ со всей России. Практически все предложенные нами поправки были учтены в тексте Закона о ведении гражданами садоводства. Новая "дачная конституция" - результат плодотворного сотрудничества органов власти с дачниками и садоводами всей страны.

Указатель сокращений

Закон о ведении гражданами садоводства	Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Закон о садоводах	Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"

ДНП	дачное некоммерческое партнерство
ДНТ	дачное некоммерческое товарищество
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРЮЛ	Единый государственный реестр юридических лиц
ОГРН	основной государственный регистрационный номер
ОНТ	огородническое некоммерческое товарищество
ФИАС	федеральная информационная адресная система

Раздел 1. ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ В НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

В 2017 году в российском законодательстве произошел ряд значительных изменений в части норм, регулирующих различные сферы имущественных отношений. 20 июля 2017 г. Государственной Думой был принят Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а на следующий день - Федеральный закон от 29.07.2017 N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель", именуемый в СМИ "лесной амнистией".

С введением в действие с 1 января 2017 г. новой редакции Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" изменился порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

В 2017 году Правительством РФ в Государственную Думу были внесены три законопроекта, направленные на совершенствование правового регулирования вопросов, связанных с признанием зданий, сооружений, других строений самовольными постройками, принятием решений об их сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями, на упрощение строительства индивидуальных жилых домов, а также на совершенствование механизмов государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства и пресечение самовольного строительства:

1) проект Федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части упрощения строительства объектов индивидуального жилищного строительства, совершенствования механизма государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства)" (распоряжение Правительства РФ от 30.10.2017 N 2406-р);

2) проект Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)" (распоряжение Правительства РФ от 30.10.2017 N 2407-р);

3) проект Федерального закона "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (в части совершенствования механизма пресечения самовольного строительства)" (распоряжение Правительства РФ от 30.10.2017 N 2405-р).

В целях упорядочения взаимоотношений в сфере электроэнергетики Постановлениями Правительства РФ от 24.05.2017 N 624 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам введения полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, а также применения печатей хозяйственных обществ"

(вступило в силу 29 сентября 2017 г.) и от 10.11.2017 N 1351 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения доступности энергетической инфраструктуры в отношении отдельных групп потребителей" (вступило в силу 22 ноября 2017 г.) внесены изменения, в частности, в следующие нормативные правовые акты:

- Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442;

- Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861;

- Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861.

Кардинальные изменения путем принятия новых федеральных законов продиктованы необходимостью устранения большого количества противоречий, дублирования норм, снятия формальных запретов, накопившихся за 25-летний период развития современного российского законодательства, совершенствования практической реализации нормативных актов. Внесение изменений в нормативные акты в сфере электроэнергетики связано, в частности, с многочисленными судебными спорами по урегулированию взаимоотношений садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, вынужденно выполняющих часть функций энергоснабжающих и сетевых организаций, с владельцами участков на территориях этих объединений по вопросам обеспечения потребителей необходимой электрической мощностью, ограничения электроснабжения и взыскания задолженностей.

Все вышеперечисленные нормативные правовые акты в разной степени затрагивают права и интересы владельцев земельных участков, расположенных на территориях ведения садоводства и огородничества, а также в границах населенных пунктов или коттеджных поселков. Общая тенденция в изменении законодательства направлена на приведение нормативных правовых актов в отношении садоводческих и огороднических объединений и товариществ собственников недвижимости к единым принципам в части создания юридического лица в форме некоммерческой организации (ТСН, ТСЖ) и управления данным юридическим лицом, расчетов за коммунальные ресурсы (снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, вывоз мусора и др.) и услуги (организация охраны, чистка снега и др.), с учетом особенностей управления многоквартирными жилыми домами и территориями садоводства и огородничества.

Раздел 2. ЗАКОН О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА: ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Основные понятия

Основные понятия, используемые для целей Закона о ведении гражданами садоводства, содержатся в его ст. 3.

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

Согласно ч. 7 ст. 54 нового Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства", содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут

считаться равнозначными.

Огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В силу ч. 8 ст. 54 нового Закона такие виды разрешенного использования земельных участков, как "огородный земельный участок", "для огородничества" и "для ведения огородничества", содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, будут считаться равнозначными.

Обратите внимание: зарегистрированное до дня вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства (1 января 2019 г.) право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, будет сохранено.

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

Важно: изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до 1 января 2019 г. садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из ЕГРЮЛ как недействующее), не будет допускаться.

Жилым домом признается расположенное на садовом земельном участке здание, сведения о котором внесены в ЕГРН до 1 января 2019 г. с назначением "жилое", "жилое строение" (ч. 9 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства).

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

Как указано в ч. 11 ст. 54 нового Закона, расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу этого Закона с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, также признаются садовыми домами.

На основании ч. 3 ст. 23 данного Закона садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

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

Имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального

строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

В срок до 1 января 2024 г. подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, будет осуществляться на основании декларации, составленной и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не потребуется.

Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

2. Территория товарищества

Принятие Закона о ведении гражданами садоводства исключает неопределенность в отношении территории (границ) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Такие объединения не считаются самостоятельными населенными пунктами (хотя в отдельных случаях могут быть частью населенного пункта) и являются юридическими лицами, которые не могут иметь каких-либо границ. Эта неопределенность повлекла ряд существенных проблем.

Во-первых, при проведении проверок органами пожарного и государственного административно-технического надзора возникают спорные ситуации о границах зоны ответственности объединения за территорию:

- прилегающую к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан - например, обязанность соблюдать чистоту и порядок на расстоянии 5 м от ограждений (заборов) в соответствии со ст. 55 Закона Московской области от 30.12.2014 N 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области";

- прилегающую к лесу - обязанность ее очистки от сухой травянистой растительности, пожнивных остатков, валежника, порубочных остатков, мусора и других горючих материалов на полосе шириной не менее 10 м от леса либо отделения леса противопожарной минерализованной полосой шириной не менее 0,5 м или иным противопожарным барьером в соответствии с требованиями п. 9(1) Правил пожарной безопасности в лесах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.06.2007 N 417, и п. 72(3) Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390.

Во-вторых, обязанность объединения доказать принадлежность земельного участка садовода-индивидуала к территории объединения для понуждения к заключению договора на пользование инфраструктурой.

В-третьих, отсутствие прямого запрета на принятие в члены объединения владельца

земельного участка, не входившего в границы предоставленного данному объединению участка (например, участок расположен в соседнем населенном пункте либо на территории другого объединения), порождает споры о правах такого владельца участка на пользование инфраструктурой объединения наравне с его членами.

В-четвертых, в связи с невозможностью практического раздела инфраструктуры по территориальному принципу владельцы земельных участков становятся заложниками ситуации в случае регистрации новых объединений (в практике есть примеры, когда они были вынуждены юридически оформлять отношения как с одним, так и с другим объединением).

Приведем пример.

На территории СНТ "Звездочка" владельцы 43 участков из 100 приняли решение о создании СНТ "Звездочка-1", объединив три улицы по территориальному принципу, и стали членами вновь образованного объединения. В результате трансформаторная подстанция осталась на территории СНТ "Звездочка", а водонапорная башня - на территории СНТ "Звездочка-1". При отсутствии решения общего собрания СНТ "Звездочка" о реорганизации товарищества передаточный акт и (или) разделительный баланс в соответствии со ст. 39 Закона о садоводах и п. 2 ст. 57 ГК РФ не оформлялись, в связи с чем у СНТ "Звездочка-1" не возникло прав на земельный участок общего пользования и расположенные на нем объекты инфраструктуры. В сложившейся ситуации СНТ "Звездочка" как юридическое лицо и все его члены не утрачивают права пользования объектами инфраструктуры, созданными на целевые взносы участников данного юридического лица. При добровольном выходе из членов СНТ "Звездочка" в соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах каждый владелец участка был обязан одновременно заключить договор о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования с СНТ "Звездочка", при этом размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ "Звездочка" не мог превышать платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения, при условии что вышедшие из состава члены СНТ "Звездочка" участвовали в создании имущества общего пользования. При отсутствии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов раздел в натуре земельного участка общего пользования между двумя данными юридическими лицами невозможен. Использование объектов инфраструктуры вновь созданным СНТ "Звездочка-1" и владельцами участков в качестве членов данного объединения является неправомерным, в связи с чем платежи за пользование инфраструктурой не могут учитываться как членские взносы и подлежат налогообложению, а СНТ "Звездочка-1" как юридическое лицо выполняет функции внешней управляющей компании, связанные, в частности, с извлечением прибыли, что противоречит целям создания некоммерческой организации.

Неправомерность требований членов вновь созданного товарищества на имущество общего пользования без проведения процедуры реорганизации подтверждается судебной практикой (отказ в предоставлении документов члену вновь образованного товарищества признан судом обоснованным).

Так, Т. обратился в суд с иском к Б. об обязании выдать передаточный акт и разделительный баланс, оформленные на основании решения общего собрания участников СНТ от 08.10.2009.

Свои требования Т. мотивировал тем, что с сентября 2008 года является собственником земельного участка в СНТ. 8 октября 2009 г. на общем собрании участников СНТ было принято решение о выделении из СНТ 51 участка, в том числе участка истца. Также названным решением председатель СНТ должен был в срок до 1 декабря 2009 г. подготовить передаточный акт и разделительный баланс с последующей передачей данных документов любому из обратившихся собственников выделившихся земельных участков. По словам Т., несмотря на решение общего собрания участников СНТ, председатель СНТ Б. уклоняется от передачи разделительного баланса и передаточного акта, чем нарушает его законные интересы и нормы

ст. 19, 24, 39 Закона о садоводах <1>.

<1> Здесь и далее в примерах из судебной практики нормативные правовые акты приводятся в редакциях, действовавших на момент возникновения спорных отношений.

Кроме этого, истец указал, что бездействие председателя СНТ Б. лишает его и остальных 50 собственников земельных участков возможности надлежащим образом оформить выделение из СНТ, сформировав земли общего пользования, и уплачивать земельный налог. Просил суд обязать председателя СНТ Б. в течение одного календарного месяца с момента вынесения решения выдать ему разделительный баланс и передаточный акт, оформленные на основании решения общего собрания участников СНТ от 08.10.2009.

Истец в судебном заседании иск поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик в судебном заседании иск не признал, свои возражения мотивировал тем, что в 2010 году СНТ изменило наименование на ДНТ, а он является председателем данного товарищества. Также Б. указал следующее. Членами СНТ было принято решение о выделении части членов, однако данное решение не исполнено, так как ни акт, ни баланс составлены не были. В адрес правления заявлений от инициаторов реорганизации о предоставлении вновь создаваемому лицу каких-либо документов не поступало. По мнению Б., истец не представил доказательств того, что его права нарушены, а также того, что Т. является уполномоченным представителем вновь созданного юридического лица. При реорганизации права и обязанности переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве. Б. считает, что истцом пропущен срок исковой давности, который составляет три месяца. Кроме этого, ответчик полагает, что истец единолично не может произвести выделение и осуществить формирование земель общего пользования.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные доказательства, суд установил следующее. ДНТ было создано 8 сентября 2009 г., о чем свидетельствует выписка из ЕГРЮЛ. Также из данной выписки следует, что местом нахождения ДНТ является тот же адрес, а его председателем - Б. Из устава ДНТ следует, что данное товарищество является правопреемником СНТ. Из свидетельства о государственной регистрации права следует, что истцу на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный по адресу данного СНТ. Судом также установлено, что 8 октября 2009 г. на общем собрании СНТ принято решение о реорганизации СНТ путем выделения в срок до 31 декабря 2009 г. в том числе и участка истца. Данное обстоятельство подтверждается выпиской из протокола общего собрания СНТ от 08.10.2009.

В соответствии со ст. 39 Закона о садоводах реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения на основании ГК РФ. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного объединения. Передаточный акт или разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения утверждается общим собранием членов такого объединения и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в устав такого объединения. Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

В соответствии со ст. 46 Закона о садоводах защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений:

1) право собственности, в том числе право на продажу земельных участков и другого имущества, и другие вещные права, в том числе право пожизненного наследуемого владения земельными участками;

2) права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него;

3) другие предусмотренные указанным законом и иными федеральными законами права.

В соответствии со ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами. Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

Согласно ст. 58 ГК РФ при слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом. При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом. При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом. При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом. При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

В соответствии со ст. 59 ГК РФ передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами. Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о реорганизации юридических лиц, и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц. Непредставление вместе с учредительными документами соответственно передаточного акта или разделительного баланса, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного юридического лица влекут отказ в государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

Анализируя нормы материального права и установленные судом обстоятельства, суд приходит к выводу, что действующим законодательством предусмотрена защита прав членов СНТ, в том числе права на выход из него.

Судом установлено, что 8 октября 2009 г. членами СНТ принято решение о его реорганизации путем выделения части владельцев земельных участков, в том числе земельного участка, принадлежащего истцу. Данное обстоятельство означает, что истец является участником (членом) СНТ, ныне ДНТ. Следовательно, его право на выход из СНТ подлежит защите.

Однако требование, направленное на защиту права на выход, может быть заявлено к юридическому лицу, следовательно, председатель товарищества по такому делу не будет надлежащим ответчиком. Учитывая, что истцом заявлено требование об обязании ответчика Б., который является председателем СНТ, ныне ДНТ, выдать ему разделительный баланс и передаточный акт, оформленные на основании решения общего собрания участников СНТ от 08.10.2009, т.е. требование, направленное на защиту права на выход из СНТ, его требование удовлетворению не подлежит.

Кроме этого, судом установлено, что общим собранием СНТ принято решение о реорганизации товарищества путем выделения, следовательно, для завершения процедуры реорганизации должен быть составлен разделительный баланс. Поэтому передаточный акт вообще составляться не должен в силу действующего законодательства, что является также основанием для отказа в представлении передаточного акта.

Также суд отметил, что действующим законодательством предусмотрено составление и утверждение либо передаточного акта, либо разделительного баланса, в зависимости от способа реорганизации, и не предусмотрено составление и утверждение при реорганизации в одной из существующих форм передаточного акта и разделительного баланса. Разделительный баланс или передаточный акт подлежат утверждению общим собранием товарищества. Суду не представлено доказательств того, что разделительный баланс или передаточный акт были утверждены общим собранием членов СНТ. Тот факт, что ни разделительный баланс, ни передаточный акт на общем собрании членов СНТ не утверждался, подтверждается объяснениями ответчика и самим истцом, который это обстоятельство не оспаривал. Поскольку истцом не представлено доказательств того, что данные документы имеются и что они находятся у ответчика, то и по этому основанию требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд оставил иск без удовлетворения.

См.: решение Воткинского районного суда Удмуртской Республики от 11.01.2012 N 2-77/2012.

Рассмотрим решение суда о понуждении к заключению договора на пользование объектами инфраструктуры.

Истец Некоммерческое партнерство "Благоустройство земли "Истринка" (далее - НП "И." или Партнерство) обратился в суд с иском к ответчику о понуждении к заключению договора на пользование объектами инфраструктуры.

Ссылается на то, что в соответствии с действующим законодательством на территории НП "И." организован коттеджный поселок, имеющий в своем составе как домовладение ответчика (и иных пользователей), так и общепоселковую инфраструктуру.

Под объектами общепоселковой инфраструктуры понимается созданное на взносы членов Партнерства имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории поселка Партнерства потребностей членов Партнерства, а также пользователей (в том числе ответчика) в проходе, проезде, электроснабжении, газоснабжении, водоснабжении и канализации, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, общие въездные ворота и заборы, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

Ответчик, в соответствии с действующим законодательством, является собственником земельного участка и дома, расположенных на территории поселка Партнерства. Ответчик не являлся и не является членом НП "И.", ведет дачное хозяйство на территории НП "И." в индивидуальном порядке. За счет имущества и вложений НП "И." участок и дом ответчика полностью обеспечены инженерным оборудованием и коммунальными услугами: к дому подведено электричество, газопровод низкого давления, сети водоснабжения и т.п.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда, вынесенным по результатам рассмотрения апелляционной жалобы НП "И." на решение Истринского городского суда по иску граждан, ведущих дачное хозяйство на территории НП "И.", об установлении сервитута определено, что земельный участок и дом А. находятся в границах НП "И." и по смыслу ст. 8 Закона о садоводах заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

При таких обстоятельствах ответчик (НП "И.") вправе заявлять требования о понуждении истцов (в том числе А.) к заключению договоров обслуживания и содержания общего имущества. В соответствии со ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда.

Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

30 октября 2014 г. общим собранием членов Партнерства принято решение об утверждении проекта договора о пользовании (обслуживании) объектами инфраструктуры, инженерными сетями, дорогами и другим имуществом Партнерства, заключаемого с гражданами, ведущими дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории НП "И.", и размера платы за пользование объектами инфраструктуры, инженерными сетями, дорогами и другим имуществом Партнерства в размере не менее 8 500 руб. Указанная сумма оплаты, установленная решением общего собрания, не превышает плату за пользование имуществом с членов НП "И.". В ноябре 2014 года в адрес ответчика были направлены уведомление (оферта) о заключении договора и договор о пользовании (обслуживании) объектами инфраструктуры, инженерными сетями, дорогами и другим имуществом Партнерства, однако ответчик уклоняется от подписания указанного договора.

В апреле 2015 года ответчику было повторно направлено уведомление о заключении договора.

Истец просил суд понудить ответчика заключить договор о пользовании (обслуживании) объектами инфраструктуры, инженерными сетями, дорогами и другим имуществом Партнерства в редакции, утвержденной внеочередным общим собранием членов НП "И." 30 октября 2014 г., взыскать с ответчика 6 тыс. руб. в счет возмещения расходов по уплате госпошлины по требованию неимущественного характера.

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержала. Пояснила, что имущество НП "И." создавалось за счет взносов собственников.

Ответчик в судебное заседание не явился. Представители ответчика с иском не согласились по мотивам, изложенным в письменных возражениях. Указали, что решением суда установлен факт нахождения земель в составе ДНП, а не в составе НП "И." (произошла реорганизация из ДНП в НП). Считают, что на ответчика требования Закона о садоводах не распространяются. Ответчик неоднократно направлял истцу заявления о вступлении в члены НП "И.", но они остались без ответа. Ответчик проект договора получал, протокол разногласий по его условиям истцу не направлял. Ответчик не оспаривает факт наличия объектов

инфраструктуры поселка, но они построены на деньги собственников.

Заслушав стороны, проверив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 1 Закона о садоводах садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее - садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение); имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

Согласно ст. 8 данного Закона граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

Судом установлено, что ответчик является собственником земельного участка, находящегося на территории НП "И.". Данное обстоятельство также установлено решением суда, вступившим в законную силу. Дачный поселок имеет общую инфраструктуру, которая обслуживается истцом. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается. Ответчик членом НП "И." не является. В связи с этим, а также в силу ст. 8 вышеуказанного Закона он должен заключить с истцом договор на управление и содержание общей инфраструктуры поселка.

Однако ответчик от заключения договора уклоняется, что им не оспаривалось. При этом текст договора истцом ответчику был направлен, ответчик протокола разногласий к договору не составил, договор не подписал.

Возражения ответчика суд оценивает критически, поскольку они доводов истца не опровергают. Из возражений ответчика не следует, что объекты инфраструктуры не обслуживаются истцом, факт наличия объектов инфраструктуры ответчик не оспаривает. Кроме этого, ответчик направлял истцу заявление о принятии его в члены Партнерства, следовательно, законность данного НП признавал. Доказательства, представленные ответчиком, правового значения для дела не имеют, поскольку не связаны с рассмотрением данного спора.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд решил иск

удовлетворить: обязать ответчика заключить с НП "И." договор о пользовании (обслуживании) объектами инфраструктуры, инженерными сетями, дорогами и другим имуществом в редакции, утвержденной решением внеочередного общего собрания членов Партнерства 30 октября 2014 г., взыскать с ответчика в пользу НП "И." расходы по госпошлине.

См.: решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 09.11.2016 N 02-7305/2016.

По многочисленным просьбам дачников и садоводов определение территории объединения впервые было сформулировано в ст. 3 Хартии дачников Подмосковья, принятой 8 апреля 2016 г. на Весеннем межрайонном форуме дачников и садоводов Подмосковья (рекомендательный документ):

"Территория объединения включает в себя все земельные участки (для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования), расположенные в границах земельного участка, предоставленного такому объединению:

1) земельные участки, образованные в соответствии с проектом организации и застройки (планировки) и/или межевания территории;

2) земельные участки, образованные по инициативе правообладателей при разделении земельного участка на несколько земельных участков или объединении земельных участков в один земельный участок.

В случае увеличения площади находящихся в собственности граждан земельных участков, расположенных в границах земельного участка, предоставленного объединению, в результате перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вновь образованные земельные участки также относятся к территории объединения.

1. Границы территории объединения обозначаются на местности ограждением по периметру, естественными границами (река, бровка оврага и др.), а также могут быть обозначены по согласованию с органами местного самоуправления иным способом, позволяющим визуализировать границы землеотвода в натуре.

2. При устройстве ограждения территории объединения не должны нарушаться права смежных землепользователей и иных лиц.

3. Проект ограждения территории объединения и порядок содержания ограждения утверждаются решением общего собрания членов объединения, с учетом требований действующего законодательства и органов местного самоуправления.

4. Территория объединения должна содержаться в чистоте. Границы уборки территории определяются границами объединения на основании документов, подтверждающих право собственности или иное вещное право на земельный участок, и прилегающей к границам территории на расстоянии 5 метров от ограждений (заборов) или иных средств визуализации границ, если большее расстояние не установлено правовыми актами в сфере благоустройства или общим собранием членов объединения".

С введением в действие Закона о ведении гражданами садоводства понятие территории объединения и связанные с ним правоотношения получат законодательное закрепление:

- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории (п. 8 ст. 3);

- в случае если отсутствует утвержденная документация по планировке территории,

определяющая границы территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд определяется:

в соответствии с проектом организации и застройки территории или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков или

в соответствии с границами земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Закона о садоводах некоммерческой организации или организации, при которой указанная организация была создана для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства (ч. 28 ст. 54);

- собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества (ч. 2 ст. 4);

- управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество (ч. 2 ст. 24);

- садовый земельный участок и огородный земельный участок могут быть включены в границы только одной территории садоводства или огородничества (ч. 10 ст. 23).

В современной практике нередки случаи возникновения двух и более товариществ на территории, изначально предоставленной одному садоводческому, огородническому или дачному объединению как юридическому лицу. Причины могут быть связаны как с наличием нескольких земельных участков, не имеющих смежных границ (многоконтурный земельный участок), предоставленных одному товариществу, так и с внутренними конфликтами между садоводами, в результате которых на первоначальной территории возникает "двоевластие" и регистрируется еще одно объединение (или несколько объединений). При наличии нескольких земельных массивов создание отдельных юридических лиц для управления объектами инфраструктуры, технически не связанными между собой, может быть логично обосновано практикой ведения хозяйственной деятельности каждым коллективом садоводов в границах территории земельного массива отдельно. Однако в случае создания двух товариществ на одной территории, объединенной общей инфраструктурой (коллективная скважина, водопровод, электросетевое хозяйство, дорожная сеть, ограждение, пожарные водоемы и др.), возникают противоречия, связанные как с управлением каждым товариществом, так и с содержанием инфраструктуры, которые в большинстве случаев приводят к дестабилизации обстановки в товариществах и к дополнительным затратам на судебные разбирательства, в результате чего уставная деятельность этих товариществ может быть практически полностью парализована.

Законодательное закрепление указанных норм приведет к возникновению новых правовых отношений, связанных с созданием и деятельностью садоводческих и огороднических товариществ, а также их взаимодействием с владельцами участков. После вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства (1 января 2019 г.):

- владелец одного участка сможет быть членом только одного товарищества;

- владелец участка утратит возможность вступления в члены товарищества, если его участок не относится к территории данного товарищества;

- товарищество не обязано будет предоставлять объекты общего пользования владельцам участков, которые не включены в территорию данного товарищества, при этом не исключается возможность использования инфраструктуры товарищества третьими лицами при наличии

положительного решения общего собрания;

- товарищества, образованные на территории ранее созданного товарищества без внесения изменений в утвержденную в отношении этой территории документацию по планировке территории, не будут приобретать прав на земельный участок общего пользования и созданную ранее инфраструктуру, утратят права управления имуществом общего пользования в границах территории данного товарищества и могут быть ликвидированы по иску товарищества, которому первоначально был предоставлен земельный участок и для которого была утверждена документация по планировке территории.

Раздел 3. УСТАВ, УЧРЕДИТЕЛИ И ИЗМЕНЕНИЕ НАИМЕНОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Согласно ст. 14 Федерального закона "О некоммерческих организациях" и ст. 10 Закона о ведении гражданами садоводства учредительным документом садоводческого или огороднического товарищества является устав. Устав садоводческого или огороднического товарищества подлежит регистрации в ИФНС России по месту нахождения товарищества при создании (реорганизации) юридического лица или принятии устава в новой редакции.

В связи со вступлением в силу Закона о ведении гражданами садоводства садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения, созданные до 1 января 2019 г., должны будут привести уставы в соответствие данному Закону при первом изменении учредительных документов указанных организаций. До приведения учредительных документов в соответствие со ст. 1 - 28 Закона о ведении гражданами садоводства указанные документы будут действовать в части, не противоречащей этому Закону. Несмотря на то что сроки изменения учредительных документов новым Законом не установлены, для возможности эффективного управления товариществом рекомендуется принять новые редакции уставов в течение 2018 - 2019 годов.

Обратите внимание: в случае принятия новой редакции устава в 2018 году его положения будут действовать до 1 января 2019 г. в части, не противоречащей Закону о садоводах.

Таким образом, даже в случае принятия новой редакции устава в 2018 году садоводы-индивидуалы не смогут участвовать в голосовании на общем собрании, а председателя можно будет избрать только на срок не более двух лет.

В силу положений ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу этого Закона, не требуется, за исключением преобразования некоммерческих организаций, созданных в форме садоводческих и огороднических кооперативов.

Согласно ч. 4 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в ТСН или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством РФ о сельскохозяйственной кооперации при первом их изменении в случае принятия их членами решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках. В связи с этим следует отметить, что Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрена необходимость преобразования такого вида, как дачный потребительский кооператив.

Согласно пп. 1 п. 3 ст. 50 ГК РФ садоводческие, огороднические и сельскохозяйственные потребительские кооперативы являются различными видами (или типами) потребительских кооперативов. До вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства деятельность садоводческих, огороднических и дачных потребительских кооперативов регулируется одновременно двумя законами: Законом о садоводах и Федеральным законом "О

сельскохозяйственной кооперации". И это несмотря на то что в большинстве случаев данные кооперативы создавались как один из видов (типов) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, и цели их создания, основной вид деятельности, как правило, не связаны с переработкой и сбытом продукции растениеводства, а являются аналогичными целям создания садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ и партнерств, которые в своей деятельности руководствуются не Федеральным законом "О сельскохозяйственной кооперации", а Законом о садоводах.

Закон о ведении гражданами садоводства упорядочивает нормативную базу в отношении кооперативов, созданных для совместного управления территорией садоводства и огородничества, и кооперативов, образованных для производства, переработки и сбыта продукции. С 1 января 2019 г. вступают в силу изменения в ст. 4 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации": вместо садоводческих, огороднических и животноводческих кооперативов предусмотрены растениеводческие и животноводческие кооперативы, которые образуются для оказания комплекса услуг по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства и животноводства.

Таким образом, с 1 января 2019 г. действие Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации" не распространяется на некоммерческие объединения, созданные на основе Закона о садоводах для управления садовыми и огородными земельными участками, владельцы которых производят сельскохозяйственную продукцию на своих земельных участках для собственных нужд, а не для дальнейшей переработки и сбыта.

По нашему мнению, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, созданные для целей, предусмотренных Законом о садоводах, могут привести учредительные документы в соответствие Закону о ведении гражданами садоводства таким же способом, как садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества и партнерства, т.е. путем изменения наименований и принятия уставов в новой редакции.

Таким образом, приведение документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в соответствие Закону о ведении гражданами садоводства производится в следующем порядке:

- подготовка новой редакции устава;

- утверждение новой редакции устава на общем собрании;

- изготовление новых печатей и штампов;

- государственная регистрация устава в ЕГРЮЛ.

Для государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, в соответствии со ст. 17 Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" необходимо предоставить в ИФНС России по месту нахождения товарищества:

- заявление о внесении изменений в учредительные документы юридического лица по форме Р13001, утвержденной Приказом ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@;

- протокол общего собрания членов товарищества о внесении изменений в учредительные документы юридического лица;

- устав в новой редакции в двух экземплярах.

После государственной регистрации новой редакции устава товариществу необходимо:

- уведомить государственные органы (Пенсионный фонд РФ, ФСС России);

- уведомить контрагентов (поставщиков коммунальных и иных услуг, подрядных организаций и др.) и внести изменения в действующие договоры;

- внести изменения в трудовые договоры и договоры гражданско-правового характера;

- внести изменения во все внутренние документы товарищества (реестр членов товарищества, положения, должностные инструкции и др.).

1. Наименование и организационно-правовая форма товариществ

В соответствии со ст. 123.12 ГК РФ и ч. 3 ст. 4 Закона о ведении гражданами садоводства садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом ТСН. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова **"товарищество собственников недвижимости"**.

Из указанных норм следует, что с 1 января 2019 г. по виду организационно-правовой формы садоводческих и огороднических товариществ возможны следующие наименования:

- садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости;

- огородническое некоммерческое товарищество собственников недвижимости.

Согласно ч. 12 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу этого Закона для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму "товарищество собственников недвижимости" и вид "товарищество собственников жилья" в случае соответствия нормам жилищного законодательства РФ, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.

В соответствии с ч. 6 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства изменения наименований садоводческих, огороднических и дачных огороднических объединений не требуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию заинтересованных лиц.

Согласно п. 1.1 ст. 4 Федерального закона "О некоммерческих организациях" некоммерческая организация, наименование которой зарегистрировано в установленном порядке, имеет исключительное право его использования. Право использования наименования возникает с момента включения этого наименования в ЕГРЮЛ. При выборе названия следует руководствоваться его уникальностью в муниципальном образовании, на территории которого расположено товарищество. Уникальное наименование позволит избежать многочисленных ошибок в документации при взаимодействии с государственными органами, а также будет способствовать идентификации товарищества на местности, сократит время прибытия оперативно-спасательных служб.

При внесении изменений в учредительные документы товарищество вправе изменить не только вид, но и свое наименование. Это особенно актуально для идентификации товарищества

в связи с сокращением количества организационно-правовых форм. Как правило, на территории одного поселения все наименования уникальны, однако при укрупнении поселений или их преобразовании в городские округа уникальность утрачивается, что может привести к определенным юридическим последствиям.

В соответствии с п. 3 ст. 1474 ГК РФ не допускается использование юридическим лицом фирменного наименования, тождественного фирменному наименованию другого юридического лица или сходного с ним до степени смешения, если указанные юридические лица осуществляют аналогичную деятельность и фирменное наименование второго юридического лица было включено в ЕГРЮЛ ранее, чем фирменное наименование первого юридического лица.

На основании п. 4 ст. 1474 ГК РФ юридическое лицо, нарушившее указанное правило, по требованию правообладателя обязано по своему выбору прекратить использование фирменного наименования, тождественного фирменному наименованию правообладателя или сходного с ним до степени смешения, в отношении видов деятельности, аналогичных видам деятельности, осуществляемым правообладателем, или изменить свое фирменное наименование, а также обязано возместить правообладателю причиненные убытки.

Допустим, на территории одного сельского поселения расположены три некоммерческих объединения:

1) СНТ "Клен";

2) дачное некоммерческое партнерство "Клен";

3) огороднический некоммерческий потребительский кооператив "Клен".

В результате внесения изменений только в организационно-правовую форму получим:

- два садоводческих некоммерческих товарищества собственников недвижимости "Клен" (сокращенное наименование СНТСН "Клен");

- одно огородническое некоммерческое товарищество собственников недвижимости "Клен" (сокращенное наименование ОНТСН "Клен").

Несмотря на различия в их адресах, ОГРН, ИНН и в других реквизитах, идентичные наименования создадут дополнительные сложности в деятельности каждого из товариществ.

Обеспечить уникальность наименований можно добавлением цифрового индекса: СНТ "Клен-2", но это частичное решение проблемы уникальности. С точки зрения закона добавление цифрового символа равнозначно изменению названия полностью или частично. Поэтому при наличии в пределах одного муниципального образования нескольких товариществ со схожими наименованиями можно внести изменения и таким образом: СНТ "Клен" становится СНТСН "Старый клен", ДНП "Клен" - СНТСН "Кленовая роща", ОНТ "Клен" - ОНТСН "Веселый огородник".

Выбор и утверждение наименований зависят исключительно от мнения правообладателей участков на территориях садоводства и огородничества. Новые наименования могут использоваться не только для обеспечения требований законодательства, но и как своеобразный бренд, лицо товарищества.

Важно отметить, что в процессе приведения учредительных документов товарищества в соответствие Закону о ведении гражданами садоводства председатель и правление товарищества должны четко понимать, что переименование и реорганизация юридического лица - это два разных процесса, которые проходят по разным алгоритмам.

2. Учредители товарищества

Создание, реорганизация и ликвидация некоммерческих организаций проводятся в соответствии с Федеральными законами "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и "О некоммерческих организациях", а также Законом о садоводах (с 1 января 2019 г. - Законом о ведении гражданами садоводства) - в отношении садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ.

В соответствии со ст. 123.12 ГК РФ и ст. 4 Закона о ведении гражданами садоводства садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества являются видом товариществ собственников недвижимости.

Согласно новому Закону садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество может быть создано (образовано):

- гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 9 Закона о ведении гражданами садоводства);

- гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков (п. 2 ст. 9 Закона о ведении гражданами садоводства);

- в порядке реорганизации садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива (ч. 4 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства).

Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества и партнерства, зарегистрированные до вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства, смогут продолжить свою деятельность.

Законом о ведении гражданами садоводства предусмотрены требования к учредителям товарищества:

- количество учредителей товарищества не может быть менее семи;

- учредителями товарищества могут быть только физические лица;

- все учредители должны быть собственниками земельных участков в границах территории товарищества (если товарищество создается гражданами, уже имеющими земельные участки на данной территории).

В силу Закона о ведении гражданами садоводства протокол об учреждении товарищества, создаваемого после 31 декабря 2018 г., должен содержать сведения не менее чем о семи учредителях - физических лицах и быть ими подписан. После государственной регистрации товарищества как юридического лица сведения об учредителях должны содержаться в протоколе об учреждении товарищества и ЕГРЮЛ.

Следует отметить, что учредители садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не обладают какими-либо особыми имущественными правами. Согласно ч. 7 ст. 10 Закона о ведении гражданами садоводства они становятся членами товарищества со дня его государственной регистрации как юридического лица.

Таким образом, по новому Закону и учредители, и правообладатели земельных участков, принятые в члены товарищества на общем собрании, являются равноправными участниками садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества. Особые функции учредителей, связанные с созданием товарищества как юридического лица, заканчиваются в момент его государственной регистрации. После государственной регистрации органами управления товариществом являются общее собрание, председатель и правление товарищества,

при этом особых функций и полномочий учредителей не предусмотрено.

В отличие от коммерческих организаций, внесение изменений в сведения ЕГРЮЛ об учредителях для некоммерческих организаций не является обязательным, независимо от того, являются ли они членами данной организации.

Например, учредители банка не имеют права выходить из состава участников банка в течение первых трех лет со дня его государственной регистрации (Инструкция Банка России от 02.04.2010 N 135-И "О порядке принятия Банком России решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций").

В то время как наличие в ЕГРЮЛ сведений об учредителях садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, которые утратили право членства в результате сделок с земельными участками, добровольным выходом или исключением из членов товарищества, а также в связи со смертью, не препятствует деятельности товарищества.

В силу п. 1.3 ст. 15 Федерального закона "О некоммерческих организациях" максимальное количество учредителей товарищества не ограничено. В процессе деятельности товарищества оно может формально изменяться как в большую, так и в меньшую сторону.

В соответствии со ст. 15 указанного Закона:

- учредители (участники) некоммерческих организаций вправе выйти из состава учредителей и (или) участников указанных юридических лиц в любое время без согласия остальных учредителей и (или) участников, направив в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" сведения о своем выходе в регистрирующий орган;

- в случае выхода из состава учредителей и (или) участников последнего либо единственного учредителя и (или) участника он обязан до направления сведений о своем выходе передать свои права учредителя и (или) участника другому лицу в соответствии с федеральным законом и уставом юридического лица;

- физические лица вправе войти в состав учредителей (участников) некоммерческой организации с согласия других учредителей и (или) участников.

С учетом положений Закона о ведении гражданами садоводства сведения об учредителях в ЕГРЮЛ в обязательном порядке необходимо будет вносить только в том случае, если в результате добровольного выхода из состава учредителей товарищества количество учредителей составит менее семи человек, в остальных случаях сведения об учредителях (изменение персональных данных либо включение новых учредителей) могут вноситься по усмотрению членов товарищества. Вопрос о включении в состав учредителей товарищества нового учредителя относится к компетенции общего собрания.

Согласно новому Закону принятие решения по данному вопросу общим собранием будет возможно при одновременном выполнении следующих условий:

- вопрос о включении в состав учредителей товарищества нового учредителя (учредителей) включен в повестку дня;

- кандидат согласен на включение его в состав учредителей и является собственником земельного участка в границах территории товарищества;

- по данному вопросу проголосовало "за" более 50% от присутствующих на общем собрании членов товарищества путем очного, очно-заочного или заочного голосования.

Формальное соблюдение процедуры внесения изменений в сведения об учредителях в ЕГРЮЛ будет являться важным условием для соответствия записей в ЕГРЮЛ требованиям Закона о ведении гражданами садоводства о минимальном количестве учредителей товарищества.

В соответствии с ч. 5 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства учредительные документы, а также наименования организаций, созданных до 1 января 2019 г., подлежат приведению в соответствие со ст. 1 - 28 Закона о ведении гражданами садоводства при первом изменении учредительных документов. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со ст. 1 - 28 Закона о ведении гражданами садоводства действуют в части, не противоречащей данному Закону.

Таким образом, внесения в ЕГРЮЛ изменений сведений об учредителях садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, созданных до вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства, не потребуется.

3. Устав товарищества

Первая редакция устава единогласно утверждается собранием учредителей при создании товарищества, в дальнейшем решение о внесении изменений в устав принимается общим собранием членов товарищества - квалифицированным большинством не менее чем две трети голосов от присутствующих на общем собрании членов товарищества. Устав действует в течение неограниченного времени - до принятия новой редакции устава, реорганизации или ликвидации товарищества как юридического лица.

Уставом регулируются все хозяйственно-правовые взаимоотношения товарищества в объеме целей, для которых оно создано:

- внутренние - между товариществом и собственниками земельных участков;

- внешние - между товариществом и органами государственной власти, ресурсоснабжающими, коммунальными и иными организациями, наемными работниками, поставщиками услуг и др.

В соответствии со ст. 8 Закона о ведении гражданами садоводства в уставе товарищества в обязательном порядке указываются:

- наименование товарищества;

- организационно-правовая форма товарищества;

- место нахождения товарищества;

- предмет и цели деятельности товарищества;

- порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений;

- порядок приема в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов товарищества;

- порядок ведения реестра членов товарищества;

- права, обязанности и ответственность членов товарищества;

- порядок внесения взносов, ответственность членов товарищества за нарушение

обязательств по внесению взносов;

- состав, порядок образования и полномочия ревизионной комиссии (ревизора);

- порядок приобретения и создания имущества общего пользования товарищества;

- порядок изменения устава товарищества;

- порядок реорганизации и ликвидации товарищества;

- порядок предоставления членам товарищества информации о деятельности товарищества и ознакомления с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

- порядок взаимодействия с гражданами, ведущими садоводство или огородничество на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

- порядок принятия решений общего собрания членов товарищества путем заочного голосования.

Уставом товарищества руководствуются общее собрание, исполнительные органы (председатель и правление) товарищества, ревизионная комиссия (ревизор). Устав предоставляется в банк для открытия расчетного счета, в судебные органы, при смене председателя и во многих других случаях, связанных с деятельностью товарищества. От качества подготовки устава, своевременного внесения в него изменений и дополнений или принятия новой редакции зависит очень многое. По сути, устав товарищества - основной документ, определяющий правила, которые касаются всех собственников (правообладателей) земельных участков на территории товарищества, независимо от членства в товариществе.

При подготовке устава следует придерживаться основных принципов, которые помогут в дальнейшей деятельности.

В Законе о ведении гражданами садоводства как нормативном акте имеются нормы:

- содержащие прямое указание к применению;

- вариативные нормы **("если уставом или решением общего собрания не предусмотрено иное")**;

- содержащие прямой запрет к применению.

Одним из важнейших нововведений Закона о ведении гражданами садоводства является понятие "территория товарищества" **(см. подробнее п. 2 разд. 2)**. В связи с тем, что для управления инфраструктурой на одной территории ведения садоводства и огородничества может быть организовано только одно товарищество, а большинство важных решений общего собрания распространяется на всех правообладателей земельных участков, для законодательного закрепления действия данной нормы следует внести в устав сведения о границах территории садоводства или огородничества, в пределах которой товарищество осуществляет свою деятельность.

Например, границами территории садоводства, на которой СНТСН "Искра" осуществляет свою деятельность, являются:

1) земельные участки общего пользования СТСНТ "Искра" и индивидуальные земельные участки в соответствии с проектом организации и застройки и (или) межевания территории, образованные в границах кадастрового квартала 50:04:0000000 из земельного участка общей

площадью 18,0 га, предоставленного СНТ "Искра" на основании постановления администрации Дмитровского муниципального района Московской области;

2) земельные участки, образованные из указанных в п. 1 по инициативе правообладателей при разделении одного земельного участка на несколько земельных участков или объединении нескольких земельных участков в один земельный участок;

3) земельные участки, образованные при увеличении площади находящихся в собственности граждан земельных участков, указанных в п. 1, в результате перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Во всех случаях в уставе не должно быть положений, изначально противоречащих действующему законодательству (например, возможность принятия в члены товарищества родственников правообладателей земельных участков или запрет о выходе из членов товарищества при наличии задолженности по взносам), а также заведомо невыполнимых или трудновыполнимых требований (например, **"общее собрание членов товарищества проводится ежегодно, в период с 1 по 9 мая"** или **"протокол общего собрания оформляется и подписывается председателем собрания в течение одного дня по окончании общего собрания"**).

4. Обязательные положения устава, решения по которым могут быть приняты общим собранием членов товарищества

В силу ст. 8 Закона о ведении гражданами садоводства устав должен в обязательном порядке содержать ряд положений, связанных с управлением товариществом. Однако подробное, жесткое регулирование уставом всех положений может в дальнейшем осложнить текущую деятельность товарищества, вынуждая принимать неправомочные решения общего собрания, не соответствующие пунктам устава, либо регистрировать новую редакцию устава в ИФНС России.

В связи с этим рекомендуется урегулировать уставом минимально необходимые положения, передав полномочия по конкретизации вопросов управления товариществом общему собранию.

Например, так:

1) задолженность по взносам подлежит взысканию в досудебном и судебном порядке с учетом пени по ставке рефинансирования Банка России на дату погашения задолженности, а также всех расходов, понесенных товариществом в связи с процедурой взыскания взносов, в том числе почтовых расходов, расходов на оплату услуг представителя, расходов на уплату госпошлины и др.;

2) председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок не более чем пять лет;

3) порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений утверждаются общим собранием товарищества.

5. Местонахождение товарищества

В последнее время со стороны ФНС России в адрес садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан поступает большое количество претензий в связи с недостоверностью, по мнению налогового органа, сведений об адресе юридического лица (отсутствие адреса в системе ФИАС либо адрес, имеющий признаки массовой регистрации). Во многих уставах товариществ адресом регистрации является наименование ближайшего населенного пункта без указания конкретного почтового адреса, по которому

юридическое лицо может получать корреспонденцию.

В соответствии с п. 2 ст. 54 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа, если иное не установлено законом о государственной регистрации юридических лиц.

На основании п. 3 ст. 54 ГК РФ в ЕГРЮЛ должен быть указан адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ), доставленных по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Согласно требованиям Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в ЕГРЮЛ содержатся, в частности, следующие сведения и документы о юридическом лице:

- полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование на русском языке;

- организационно-правовая форма;

- адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица;

- адрес электронной почты юридического лица (при указании таких сведений в заявлении о государственной регистрации);

- сведения о том, что юридическим лицом принято решение об изменении места нахождения.

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 N 61 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица" отмечено следующее:

1) по смыслу п. 4 ст. 9 названного Закона регистрирующий орган не вправе возлагать на лицо, обратившееся с соответствующим заявлением о государственной регистрации, бремя подтверждения достоверности представленных сведений об адресе юридического лица, в том числе путем представления дополнительных документов помимо предусмотренных законом;

2) адрес юридического лица определяется местом нахождения его постоянно действующего исполнительного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности (п. 2 ст. 54 ГК РФ), и может отличаться от адреса, по которому осуществляется непосредственная деятельность юридического лица, в том числе хозяйственная (производственный цех, торговая точка и т.п.), регистрирующий орган не вправе отказывать в государственной регистрации на основании того, что помещение или здание, адрес которого указан для целей осуществления связи с юридическим лицом, непригодно для осуществления деятельности юридического лица в целом либо вида деятельности, который указан в документах, представленных для государственной регистрации;

3) регистрация по адресу жилого объекта недвижимости допустима только в тех случаях, когда собственник объекта дал на это согласие; согласие предполагается, если названный адрес

является адресом места жительства учредителя (участника) или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом, с учетом изложенных норм ГК РФ, Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и позиции Пленума ВАС РФ в уставе адресом местонахождения товарищества следует указывать реальный адрес, по которому товарищество может получать корреспонденцию. Это может быть как нежилое помещение, которому присвоен почтовый адрес, так и адрес места жительства председателя товарищества.

В целях оперативного получения информации в ЕГРЮЛ могут быть внесены сведения об адресе электронной почты товарищества.

Раздел 4. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Одним из важнейших документов, связанных с управлением товариществом, является реестр членов товарищества. Оформление данного документа в соответствии с требованиями законодательства является не просто обязанностью, а внутренним источником необходимых сведений в отношении всех членов товарищества и правообладателей земельных участков в границах территории товарищества.

До введения требований о создании реестров членов объединения Законом о садоводах предусматривалось утверждение списков членов объединения на общем собрании. Указанные нормы Закона оставляли значительный пробел при определении минимального количества членов товарищества, необходимого для правомочности общего собрания, из-за невозможности до проведения общего собрания исключать из списка членов объединения лиц, утративших право на членство в объединении в связи с прекращением права собственности на земельный участок или смертью, а также создавали существенные трудности для извещения членов объединения о проведении общего собрания в связи с отсутствием у владельцев участков обязанности в предоставлении правлению персональных сведений и контактных данных.

Понятие "реестр членов объединения" было впервые введено в Закон о садоводах в июле 2016 года. Для упорядочения учета сведений о членах объединения Федеральным законом от 03.07.2016 N 337-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" Закон о садоводах был дополнен новой ст. 19.1 "Реестр членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения". В связи с этим все садоводческие объединения, созданные до 4 июля 2016 г., были обязаны до 1 июня 2017 г. создать реестры членов объединения, вновь зарегистрированные - в течение одного месяца со дня государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Законом о садоводах предусмотрено два внутренних перечня членов объединения:

1) список членов объединения, который утверждается общим собранием;

2) реестр членов объединения - оперативный документ, который ведет правление между собраниями.

Список членов объединения корректируется только на общем собрании, реестр членов объединения - по мере поступления информации.

Реестр членов объединения - актуальная на текущую дату редакция списка членов объединения.

Из реестра исключаются члены, утратившие право собственности на земельные участки (продажа, дарение), написавшие заявление о выходе из членов, умершие. С появлением этого

документа был устранен пробел в законодательстве: правление наделено полномочиями исключать членов объединения, которые утратили это право. В течение года количество членов объединения, указанных в реестре, может уменьшаться. Это важно для определения кворума при подготовке и проведении общего собрания: 50% членов + 1 голос следует считать не по списку, утвержденному предыдущим общим собранием, а по реестру, актуальному на текущую дату. По сути, такой документ, как список членов объединения, утратил свои функции в связи с их дублированием реестром членов объединения.

Положения Закона о ведении гражданами садоводства направлены на упорядочение обязанностей членов товарищества и прав садоводов-индивидуалов в предоставлении сведений, необходимых для деятельности товарищества, а также обязанностей правления по ведению реестра членов товарищества. Составление списка членов товарищества и его утверждение на общем собрании в новом Законе не предусмотрены.

Согласно ст. 15 Закона о ведении гражданами садоводства товарищество обязано в течение одного месяца со дня его государственной регистрации создать реестр членов товарищества. Обязанность ведения реестра членов товарищества возлагается на председателя товарищества или уполномоченного члена правления. Решение о назначении ответственного за ведение реестра членов товарищества может быть принято как на общем собрании, так и на заседании правления членов товарищества.

Реестр членов товарищества состоит из двух разделов (частей):

1) обязательного, содержащего сведения о членах товарищества;

2) отдельного, в который могут быть внесены сведения о правообладателях земельных участков, не являющихся членами товарищества (садоводы-индивидуалы), с их согласия.

Обязательный раздел реестра должен содержать следующие данные:

1) сведения, указанные в заявлении каждого правообладателя земельного участка, изъявившего желание стать членом товарищества или уже являющегося его членом:

- фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

- адрес места жительства заявителя;

- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

2) сведения о кадастровых (условных) номерах земельных участков членов товарищества (после распределения земельных участков между членами товарищества).

Аналогичная информация в указанном объеме или выборочно представляется правообладателями земельных участков, не являющимися членами товарищества, по их желанию.

Следует отметить, что в заявлении правообладателей земельных участков о включении сведений о них в реестр членов товарищества также должно быть выражено согласие:

- на обработку персональных данных в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных";

- соблюдение требований устава товарищества (для членов товарищества или заявителей,

изъявивших желание стать членами товарищества).

Обязанность представить в правление актуальные сведения, а также своевременно информировать об их изменении возникает у правообладателя земельного участка:

- в течение месяца со дня государственной регистрации товарищества;

- при подаче заявления о принятии в члены товарищества;

- при изменении персональных данных и сведений, указанных в заявлении о приеме в члены товарищества.

На основании ч. 10 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства у членов реорганизованной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства или огородничества до дня вступления в силу данного Закона, членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации товарищества, созданного в результате реорганизации указанной некоммерческой организации. При этом принятие решения о приеме в члены товарищества не требуется.

Таким образом, после вступления в силу нового Закона для внесения в реестр сведений о членах товарищества, принятых до 31 декабря 2018 г. включительно, заявление о приеме в члены можно не подавать, так как эти сведения будут перенесены в новый реестр в силу закона. При этом на данных членов товарищества также будет распространяться обязанность предоставить сведения в соответствии с требованиями Закона о ведении гражданами садоводства.

Порядок ведения реестра и внесения в него изменений определяется уставом товарищества, которой может, в частности, предусматривать:

- способы получения информации (например, для оперативности заявление о вступлении в члены товарищества или об изменении персональных данных может быть подано правообладателем земельного участка предварительно по электронной почте);

- сроки предоставления сведений об изменении персональных данных или об утрате права собственности на земельный участок;

- использование сведений реестра для извещения членов товарищества о различных мероприятиях, проводимых правлением товарищества;

- порядок исключения сведений о членах товарищества в связи с утратой членства или права на членство в товариществе;

- объем ответственности члена товарищества за несвоевременное предоставление актуальных сведений в части обязательной информации для ведения реестра членов товарищества;

- форму ведения реестра (на бумажном носителе или в электронном виде).

В реестр членов товарищества рекомендуется включить сведения, находящиеся в открытом доступе (например, на публичной кадастровой карте Росреестра: https://pkk5.rosreestr.ru/), обо всех земельных участках, расположенных на территории товарищества, в том числе: кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, кадастровая стоимость. Это позволит четко определить перечень земельных участков, правообладатели которых имеют право на членство в товариществе и (или) участие в общем собрании товарищества.

Председатель или член правления, ответственные за ведение реестра членов товарищества,

обязаны своевременно вносить изменения, связанные с актуализацией сведений, в период между общими собраниями членов товарищества. Дата внесения изменений (актуализации) зависит от причины изменения сведений. Логично, что после предоставления в правление членом товарищества электронного адреса уведомление о проведении общего собрания не может быть направлено ему на почтовый адрес.

Таким образом, датой внесения изменений в реестр членов товарищества следует считать не дату фактического внесения изменений, а дату, связанную с определенным событием.

Так, в зависимости от обстоятельств датой внесения изменений в реестр членов товарищества может являться:

1) при исключении членов товарищества:

- дата получения правлением заявления члена товарищества о добровольном выходе из товарищества;

- дата общего собрания, на котором было принято решение о принудительном прекращении членства в связи с неуплатой взносов (или более поздняя дата, определенная решением общего собрания);

- дата государственной регистрации перехода права на земельный участок;

- дата смерти члена товарищества;

2) при вступлении в члены товарищества - дата общего собрания, на котором правообладатель земельного участка был принят в члены товарищества;

3) при внесении изменений в персональные данные или сведения о земельном участке:

- дата, указанная в официальном документе (например, изменение фамилии при регистрации брака, присвоение нового кадастрового номера земельному участку при разделении или объединении);

- дата получения правлением заявления об изменении электронного адреса или места жительства.

Дата внесения изменений в реестр товарищества является важным юридическим фактом для подсчета минимально необходимого кворума членов товарищества на общем собрании. В период между общими собраниями численный состав членов товарищества может уменьшаться в результате добровольного выхода из членов товарищества или наступления событий, в связи с которыми членство в товариществе прекращается.

С учетом того, что датой прекращения членства в товариществе является дата утраты права собственности на земельный участок или смерти члена товарищества, а документы, подтверждающие данный факт, могут представляться в правление с опозданием, на дату проведения общего собрания из реестра членов товарищества могут быть не исключены правообладатели участков, утратившие право на членство в товариществе. В связи с этим может возникнуть спорная ситуация по вопросу определения минимально необходимого кворума для правомочности общего собрания в том случае, если число членов товарищества, участвующих в общем собрании, не намного превышает 50% от общего количества членов товарищества.

Приведем пример.

Допустим, по списку в 2017 году в СНТ "Весна" было 150 членов, за год шестеро продали свои участки, один умер, а трое решили стать садоводами-индивидуалами. Все эти 10 человек исключаются из реестра членов товарищества, и на дату проведения общего собрания в 2018

году минимально необходимый кворум следует считать от 140 членов (более 50% членов товарищества - 71 человек).

Обратите внимание: с прекращением права на членство в объединении автоматически прекращается и действие доверенностей, выданных представителям для голосования на общем собрании.

Вернемся к нашему примеру и предположим, что в правлении СНТ "Весна" отсутствуют документально подтвержденные сведения о продаже участков шестью членами товарищества и смерти одного члена товарищества. В этом случае количество членов в реестре уменьшится только на три члена СНТ, добровольно вышедших из состава товарищества, и составит 147 человек (150 - 3). Следовательно, формально кворум на общем собрании должен считаться от 147 членов, что составит 74 члена (более 50% от 147 членов товарищества). Если в общем собрании СНТ "Весна" примут участие от 71 до 73 членов товарищества, формально необходимо принятие решения о проведении голосования в очно-заочной форме в связи с отсутствием кворума, даже если правлению точно известно о продаже участков и смерти одного члена товарищества. Результаты только очного голосования в данной ситуации могут быть впоследствии оспорены в суде (конечно, при отсутствии документального подтверждения оснований, по которым на дату проведения общего собрания из реестра должны быть исключены еще семь членов товарищества).

Реестр членов товарищества является официальным внутренним документом товарищества, на основании сведений которого:

1) осуществляется распределение земельных участков между членами вновь созданного товарищества - по решению общего собрания членов; при этом в реестре членов товарищества и проекте межевания территории должны быть указаны условные номера таких участков;

2) направляется обязательное уведомление о проведении общего собрания:

- всем членам товарищества;

- садоводам-индивидуалам, предоставившим сведения в реестр членов товарищества (в случае включения в повестку общего собрания вопросов, указанных в п. 4 - 6, 21 и 22 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства, решение по которым принимается с учетом результатов голосования садоводов-индивидуалов);

3) формируется пофамильный список участников общего собрания;

4) определяется минимальное число членов товарищества, необходимое для обеспечения кворума для правомочности общего собрания (более 50% от всех членов товарищества);

5) проверяются полномочия представителя члена товарищества по доверенности;

6) члену товарищества направляется предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности по уплате взносов, утвержденных общим собранием, а также копия решения общего собрания о его исключении из членов товарищества.

Следует отметить, что в связи с информацией, содержащейся в реестре членов товарищества, у исполнительных органов товарищества и его членов возникают взаимные обязательства и ответственность. Правление обязано своевременно информировать членов товарищества о назначении общего собрания, направлять предупреждение об обязанности погашения задолженности по взносам, копию решения об исключении из членов товарищества только по тем адресам (электронным, места жительства, почтовым адресам), которые указаны в реестре членов товарищества на основании письменных заявлений правообладателей земельных участков. При этом при наличии электронного адреса уведомление о проведении

общего собрания направляется только на данный электронный адрес, а предупреждение о погашении задолженности по взносам и решение общего собрания об исключении правообладателя земельного участка из членов товарищества - заказным письмом по адресу места жительства (почтовому адресу) и адресу электронной почты (при наличии).

Обратите внимание: ответственность правления за несвоевременное направление информации правообладателям земельных участков ограничена сведениями, содержащимися в реестре членов товарищества.

Поэтому риски, связанные с неполучением или несвоевременным получением корреспонденции от правления товарищества по причине отсутствия или неактуальности сведений в реестре членов товарищества, несут правообладатели земельных участков. В отдельных случаях на членов товарищества могут быть возложены расходы товарищества, связанные с недостоверностью или несвоевременной актуализацией предоставленных ими сведений.

Приведем пример, основанный на нормах Закона о ведении гражданами садоводства, который вступит в силу с 1 января 2019 г.

Член СНТ "Зерцаловское" Васильева не сообщила о продаже участка в данном СНТ, новый владелец участка также не предоставил о себе никаких сведений. После подачи правлением СНТ искового заявления в суд о взыскании взносов выясняется, что иск подан к ненадлежащему ответчику, поскольку в период, за который рассчитана задолженность по взносам, Васильева не являлась владельцем участка, утратила право членства в СНТ в силу ч. 1 ст. 13 Закона о ведении гражданами садоводства в связи с прекращением прав на принадлежащий ей земельный участок. В соответствии с ч. 10 ст. 13 Закона о ведении гражданами садоводства Васильева в течение 10 календарных дней со дня государственной регистрации договора-купли продажи была обязана уведомить в письменной форме об этом правление товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих прекращение ее прав на участок.

В соответствии с ч. 1 ст. 41 ГПК РФ при подготовке дела или во время его разбирательства в суде первой инстанции допускается замена ненадлежащего ответчика надлежащим по ходатайству или с согласия истца. После замены ненадлежащего ответчика надлежащим подготовка и рассмотрение дела производятся с самого начала. Таким образом, Васильевой могут быть предъявлены расходы СНТ, понесенные с начала процедуры взыскания взносов до замены ненадлежащего ответчика надлежащим, в том числе: почтовые расходы, затраты на услуги представителя (подготовка искового заявления, участие в подготовке к судебному заседанию и др.).

Финансовая ответственность за непредставление актуальных сведений в реестр членов товарищества предусмотрена для правообладателей земельных участков, принятых в члены товарищества (независимо от даты принятия), однако садоводы-индивидуалы также заинтересованы в своевременном предоставлении сведений, так как в связи с этим у правления возникает обязанность их уведомления о проведении общих собраний.

Раздел 5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Садоводческое или огородническое товарищество - некоммерческая корпоративная организация, являющаяся видом товарищества собственников недвижимости.

Товарищество основано на членстве правообладателей земельных участков в границах территории товарищества, которые объединяются для наиболее эффективной реализации своих прав, связанных с принадлежащей им недвижимостью.

Из положений Закона о ведении гражданами садоводства следует, что с 1 января 2019 г. членами товарищества могут быть исключительно физические лица:

- учредители товарищества - со дня государственной регистрации товарищества;

- собственники или правообладатели земельных участков на территории товарищества, подавшие заявление о включении в члены товарищества, - с даты принятия решения общим собранием членов товарищества;

- члены реорганизованной некоммерческой организации - со дня государственной регистрации товарищества, созданного в результате реорганизации;

- граждане, являющиеся членами некоммерческой организации до 1 января 2019 г.

Членство в товариществе является личным правом каждого правообладателя земельного участка, оно не передается по наследству. Нельзя быть членом товарищества и избираться в исполнительные органы и ревизионную комиссию по доверенности. Основным условием возникновения членства в созданном товариществе является наличие у физического лица земельного участка в границах территории товарищества:

- на праве собственности;

- праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;

- праве аренды.

В действующем в настоящее время Законе о садоводах предполагается ограничение минимального возраста вступления в члены товарищества: 18 лет для садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) и 16 лет для садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива.

Кроме этого, в Законе о садоводах предусматривается возможность приобретения членства в объединении наследниками членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетними и несовершеннолетними, а также лицами, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

Таким образом, в Законе о садоводах возрастная норма ограничения на приобретение членства в объединении связана исключительно со вступлением во вновь создаваемое товарищество (партнерство, кооператив) вплоть до оформления земельных участков в собственность членов товарищества.

Закон о ведении гражданами садоводства данные противоречия устранит, его положения о правообладателях земельных участков приведены в соответствие с Земельным кодексом РФ. С 1 января 2019 г. не предусмотрено ограничение минимального возраста члена товарищества, а при вступлении в члены интересы несовершеннолетних или недееспособных граждан будут представлять их законные представители, действуя от имени и в интересах представляемых в силу закона без доверенности. В связи с отсутствием в Законе о ведении гражданами садоводства специальной нормы о наделении правами члена товарищества лиц младше 18 лет, представляется, что самостоятельная реализация прав члена товарищества будет возможна только совершеннолетними членами товарищества. Также с 1 января 2019 г. начнет действовать прямой запрет на прием в члены товарищества юридических лиц.

Таким образом, до 1 января 2019 г. юридические лица как члены товарищества должны быть исключены из реестра членов СНТ.

Обратите внимание: согласно новому Закону имущественные права и обязанности равны для всех правообладателей земельных участков на территории товарищества.

В связи с этим следует прежде всего рассмотреть общие права и обязанности, распространяющиеся на всех собственников и правообладателей земельных участков, независимо от членства в товариществе.

В ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства предусматриваются следующие права и обязанность **правообладателей земельных участков на территории товарищества**.

Право использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в равном объеме.

Обязанность вносить членские и целевые взносы либо плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в установленном порядке (в случае невнесения членские и целевые взносы (плата) взыскиваются в судебном порядке).

Право принимать участие в общем собрании членов товарищества по следующим вопросам:

- принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

- определение размера и срока внесения взносов (платы), порядка расходования целевых взносов;

- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов (платы).

Право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в установленном порядке копии:

- устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в ЕГРЮЛ;

- бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

- финансово-экономического обоснования размера взносов;

- иных предусмотренных Законом о ведении гражданами садоводства, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

(Не забудьте, что плата за предоставление копий документов не может превышать затраты на их изготовление.)

Право обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия.

Кроме этого, правообладатели земельных участков в СНТ могут обладать иными правами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Законом о ведении гражданами садоводства и иными нормативными правовыми актами РФ.

Членство в товариществе связано прежде всего с коллективным управлением товариществом, оно дает определенные права и вместе с тем накладывает дополнительные обязанности. Права членов товарищества, по сравнению с правообладателями земельных участков, не являющихся членами товарищества, шире, но связаны исключительно с возможностью управления товариществом. Также все правообладатели земельных участков имеют равные права на вступление в члены товарищества.

Согласно ст. 11 и 17 Закона о ведении гражданами садоводства **член товарищества имеет право**:

1) участвовать в управлении делами товарищества;

2) добровольно прекратить членство в товариществе;

3) подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном этим Законом и уставом товарищества;

4) в течение 30 дней с момента подачи заявления о предоставлении выписки из реестра членов товарищества в правление товарищества получать указанные выписки, заверенные в установленном порядке;

5) принимать решения по любым вопросам повестки дня без учета голосов владельцев участков, не являющихся членами товарищества (за исключением вопросов, указанных в п. 4 - 6, 21 и 22 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства), в том числе относящимся к исключительной компетенции общего собрания:

- изменение устава товарищества;

- избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

- определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

- принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

- одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

- распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ;

- утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

- утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

- принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

- заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

- утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

- утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;

- определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

- принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

Поскольку членство в товариществе является личным правом, которое не передается по наследству или доверенности, права и обязанности, связанные с членством в товариществе, исполняются лично членами товарищества. При этом Законом о ведении гражданами садоводства предусмотрена возможность участия в общем собрании с правом голоса представителя члена товарищества по доверенности.

1. Доверенности в товариществе

В процессе хозяйственно-управленческой деятельности товарищества, правообладателей земельных участков, а также при урегулировании взаимоотношений между товариществом и собственниками земельных участков, в том числе членами товарищества, периодически возникает необходимость в представлении интересов того или иного лица через представителя по доверенности. В соответствии с требованиями ст. 185 ГК РФ доверенность выдается в письменной форме. В рамках деятельности товарищества в зависимости от лица, являющегося доверителем, и передаваемых полномочий необходимо различать следующие виды

доверенностей:

1) доверенность от товарищества как юридического лица на представление интересов товарищества перед третьими лицами: сдача отчетности в государственные органы, заключение договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, подписание актов согласования границ земельных участков общего пользования, представительство в судебных органах и др.;

2) доверенность от собственника (правообладателя) земельного участка, связанная с владением, пользованием и распоряжением земельным участком, в том числе: постановка земельного участка и объектов капитального строительства на кадастровый учет, заключение договоров купли-продажи, дарения, участие в общих собраниях товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции всех правообладателей земельных участков на территории товарищества;

3) доверенность от члена товарищества, связанная с представлением его интересов как члена товарищества, в том числе: актуализация информации в реестре членов товарищества, участие в общих собраниях, выборы в органы управления или ревизионную комиссию товарищества.

Нотариальные доверенности могут быть выданы во всех трех случаях: как на представление имущественных интересов товарищества или правообладателя земельного участка, так и на представление интересов члена товарищества. Порядок оформления и выдачи доверенностей регламентируется ГК РФ и Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденными Верховным Советом РФ от 11.02.1993 N 4462-1.

В объеме полномочий председателя товарищества по выдаче доверенностей грядут существенные изменения. До 31 декабря 2018 г. включительно в соответствии с Законом о садоводах председатель товарищества имеет право:

- выдавать доверенности от имени товарищества как юридического лица, в том числе с правом передоверия;

- заверять доверенности, выдаваемые членами товарищества своим представителям на право участия в голосовании.

С 1 января 2019 г. в соответствии с Законом о ведении гражданами садоводства председатель товарищества будет вправе выдавать доверенности без права передоверия.

Таким образом, Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрено право председателя заверять доверенности членов товарищества на участие их представителей в голосовании на общем собрании.

Как мы полагаем, данная норма исходит из принципа равенства всех собственников земельных участков на территории товарищества, которые имеют право участвовать в общем собрании, в том числе с правом голосования садоводов-индивидуалов по отдельным вопросам. Поскольку председатель товарищества не может заверять доверенности владельцев участков, не являющихся членами корпоративной организации, в целях обеспечения равных возможностей всем собственникам земельных участков законодателем принято решение об отмене специальных полномочий председателя по удостоверению доверенностей только членам товарищества.

До 1 января 2019 г. доверенности представителя члена товарищества на право участия в голосовании на общем собрании могут быть заверены председателем товарищества или нотариально. При этом обязательным условием для подтверждения полномочий представителя члена товарищества для участия в общем собрании или совершения иных значимых действий является наличие действующей записи в реестре членов товарищества о том, что доверитель на

дату совершения каких-либо значимых действий от его имени представителем является членом товарищества, т.е. не был исключен или добровольно не вышел из товарищества. Требования об обязательном ведении реестра членов товарищества предусмотрены в ст. 19.1 Закона о садоводах и ст. 15 Закона о ведении гражданами садоводства.

Следует отметить, что все доверенности, выданные (заверенные) до 31 декабря 2018 г. включительно председателем товарищества в установленном порядке, в том числе с правом передоверия, сохранят свое действие в общем порядке - до окончания их действия, отзыва либо наступления иных обстоятельств, по которым полномочия по доверенности прекращаются.

Обратите внимание: в новом Законе предусмотрен закрытый перечень оснований, по которым заявитель не может быть членом товарищества.

В соответствии с ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства в приобретении членства товарищества должно быть отказано, если лицо, подавшее заявление о принятии в члены товарищества:

- было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности по уплате взносов и не устранило указанное нарушение;

- не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;

- не представило копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества;

- представило заявление, не содержащее обязательных сведений:

фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

адрес места жительства заявителя;

почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

По новому Закону каждый правообладатель земельного участка в границах территории садоводства или огородничества, независимо от возраста или дееспособности, при отсутствии оснований для отказа в приобретении членства сможет стать членом товарищества, а также будет иметь равные имущественные права и обязанности в том случае, если он не является членом товарищества.

Таким образом, участие в общем собрании смогут принимать:

- совершеннолетние члены товарищества;

- законные представители несовершеннолетних или недееспособных членов товарищества или правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества;

- представители по доверенности членов товарищества или правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества.

С 1 января 2019 г. доверенности на право представления интересов членов товарищества

могут быть:

- заверенные нотариально;

- заверенные до 31 декабря 2018 г. включительно председателем товарищества.

Следует отметить, что до 1 января 2019 г. в соответствии со ст. 21 Закона о садоводах председатель товарищества наделен правом заверять доверенности членов товарищества исключительно на право участия в голосовании представителя члена товарищества:

"Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения".

Таким образом, для наделения представителя иными полномочиями необходима нотариальная доверенность.

Полномочия представителя члена товарищества, для осуществления которых необходима нотариальная доверенность:

- получать информацию о деятельности органов управления товариществом и его органа контроля;

- знакомиться с документами, связанными с деятельностью товарищества, и получать копии таких документов;

- добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

- осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

С 1 января 2019 г. любые полномочия представителя как члена товарищества, так и садовода-индивидуала должны быть удостоверены нотариально. Формулировки могут быть как конкретными:

- "подать заявление о приеме (о выходе) из членов товарищества";

- "подписать акт согласования местоположения границ земельного участка";

- "быть представителем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу регистрации права собственности",

так и общими:

- "представлять интересы в товариществе по всем вопросам, связанным с участием в товариществе как члена товарищества и как собственника земельного участка";

- "представлять интересы в правлении товарищества".

Доверенность может быть выдана любому дееспособному лицу, независимо от того, является доверенное лицо членом товарищества или нет.

Следует отметить, что представитель по доверенности действует в интересах доверителя и не может быть избран в органы управления или ревизионную комиссию товарищества. Представитель имеет право выразить позицию относительно решения, принимаемого общим собранием в отношении своего доверителя (например, согласиться с избранием доверителя в

состав правления или ревизионной комиссии или заявить о его самоотводе), но стать председателем, членом правления или ревизионной комиссии от имени представляемого он не вправе.

Также законом не предусмотрена передача полномочий по выполнению своих прямых функций председателем, членами правления и ревизионной комиссии (ревизором) товарищества. Так, в заседании правления не может участвовать с правом голоса лицо, не являющееся членом правления или председателем, а акт ревизионной комиссии должен быть лично подписан ее членами, а не доверенными лицами. Протоколы заседания правления и акты ревизионной комиссии, подписанные лицами, не избранными в их состав на общем собрании, не могут считаться действительными.

Доверенность на представление интересов правообладателя земельного участка начинает действовать с даты ее выдачи.

Доверенность на представление интересов члена товарищества начинает действовать с даты ее выдачи, но не ранее даты проведения общего собрания, на котором правообладатель земельного участка был принят в члены товарищества (доверенность может быть выдана правообладателем земельного участка в том числе с полномочиями подавать от его имени заявление о вступлении в члены товарищества и представление его интересов как члена товарищества с момента принятия в члены товарищества на общем собрании).

Действие доверенности на представление интересов правообладателя земельного участка прекращается вследствие:

- истечения срока, на который она выдана (если срок не указан, доверенность действует один год);

- утраты права собственности на земельный участок;

- смерти доверителя;

- отзыва доверенности.

Действие доверенности на представление интересов члена товарищества прекращается вследствие (в дополнение к вышеперечисленным основаниям):

- утраты членства в товариществе (добровольной или принудительной);

- прекращения деятельности товарищества как юридического лица в связи с реорганизацией или ликвидацией.

Представитель правообладателя земельного участка не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично (п. 3 ст. 182 ГК РФ).

Кроме этого, Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрено "членство по доверенности".

Таким образом, представитель члена товарищества или правообладателя земельного участка может представлять исключительно его интересы в объеме полномочий, предусмотренных доверенностью, например, подавать от имени представляемого заявление о приеме в члены товарищества, давать согласие на избрание представляемого в состав правления или ревизионной комиссии, участвовать в голосовании на общих собраниях, но не в отношении себя.

Доверенное лицо не может быть принято в члены товарищества и, следовательно, не может быть избрано председателем, членом правления или ревизионной комиссии (ревизором).

Обратите внимание: доверенность может быть выдана как на определенный срок, так и на совершение определенных действий.

Например, собственник земельного участка может выдать доверенность своему представителю только на право участия в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции садоводов-индивидуалов, и не наделить его полномочиями подавать заявление о вступлении в члены товарищества. Решение общего собрания о включении данного правообладателя без его согласия в члены товарищества будет являться нарушением его прав и может быть признано недействительным, как и результаты голосования его представителя по вопросам повестки дня, отнесенным к компетенции только членов товарищества.

Доверенностью также может быть определено конкретное поручение, например, проголосовать по всем вопросам повестки общего собрания "воздержался".

В случае выдачи доверенности от члена товарищества нескольким представителям в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 185 ГК РФ, каждый из представителей обладает равными полномочиями, при этом на общем собрании при подсчете голосов должен учитываться только один голос независимо от количества присутствующих представителей, так как один правообладатель (собственник) земельного участка обладает одним голосом.

В соответствии с п. 2 ст. 185 ГК РФ доверенности от имени малолетних и от имени недееспособных граждан выдают их законные представители.

Важно отметить, что в случае сложившейся практики проведения общего собрания членов товарищества в форме уполномоченных (например, ввиду большого количества членов товарищества) в 2018 году необходимо решить вопрос о выдаче данным представителям доверенностей от членов товарищества на право участия в общем собрании с 1 января 2019 г.

Таким образом, уполномоченные после утраты своего статуса с 1 января 2019 г. будут являться представителями членов товарищества по доверенности, а все члены товарищества смогут принимать личное участие в общем собрании.

2. Членство, приобретенное до 1 января 2019 г.

В соответствии с ч. 30 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства вступление в силу данного Закона не является самостоятельным основанием исключения граждан из числа членов некоммерческих организаций.

Таким образом, владельцы участков, принятые в члены товарищества до 1 января 2019 г. и включенные в реестр членов товарищества, не утрачивают членства в товариществе с 1 января 2019 г. даже в случае их несоответствия требованиям ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства.

Однако в случае исключения владельца участка из членов товарищества после 1 января 2019 г. решение о повторном принятии в члены товарищества должно приниматься общим собранием в соответствии с требованиями ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства, при этом не все бывшие члены товарищества, принятые до 1 января 2019 г. в рамках действия Закона о садоводах, смогут приобрести членство в товариществе.

Приведем пример.

В 2015 году в члены садоводческого некоммерческого товарищества "Искра" был принят владелец участка, относящегося к территории соседнего СНТ, в целях возможности использования инфраструктуры СНТ "Искра". Если в 2019 году он добровольно выйдет или будет исключен из членов товарищества в связи с неуплатой взносов, в приобретении

(восстановлении) членства в товариществе ему должно быть отказано, даже в случае погашения задолженности, в связи с тем, что его земельный участок не входит в границы территории СНТ "Искра".

3. Исключение из членов товарищества

В ст. 13 Закона о ведении гражданами садоводства содержится закрытый перечень оснований для прекращения членства в товариществе. Согласно этой статье членство в товариществе может быть прекращено по следующим основаниям:

- добровольно - со дня подачи членом товарищества заявления о выходе из товарищества в правление товарищества;

- принудительно - с даты принятия общим собранием решения об исключении из членов товарищества (либо с другой даты, установленной общим собранием) в связи с неуплатой взносов;

- в связи с прекращением права на земельный участок в результате сделок с ним (купля-продажа, наследование, дарение, мена и др.) - с даты государственной регистрации перехода права собственности;

- в связи со смертью члена товарищества - с даты смерти гражданина.

Обратите внимание: поскольку перечень оснований для прекращения членства в товариществе является закрытым, иных оснований для исключения из членов товарищества не может быть предусмотрено уставом.

Решение общего собрания о принудительном исключении из членов товарищества может быть принято только в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности (если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества). Для исключения из реестра членов товарищества правообладателей земельных участков, не соответствующих требованиям ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства, не требуется принятия решения органами товарищества о прекращении членства в товариществе.

Раздел 6. ВЗНОСЫ И ПЛАТЕЖИ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Основным источником поступления денежных средств в бюджет садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ являются взносы.

Законом о садоводах предусмотрено пять видов взносов:

1) вступительные;

2) членские;

3) целевые;

4) паевые;

5) дополнительные.

Согласно ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства с 1 января 2019 г. в товариществах будет только два вида взносов от членов товарищества:

1) членские;

2) целевые.

Обратите внимание: вступительные взносы, внесенные до 1 января 2019 г., не подлежат возврату. Правообладатели, имеющие земельные участки в границах территории товарищества, но не участвующие в товариществе, в соответствии с положениями ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства будут вносить плату наравне с членами товарищества в размере, равном суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов члена товарищества. С 1 января 2019 г. внесение любых взносов возможно только по безналичному расчету.

Таким образом, с 1 января 2019 г. все правообладатели земельных участков будут обязаны уплачивать на расчетный счет товарищества:

- членские и целевые взносы - члены товарищества;

- плату, равную суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов члена товарищества, - правообладатели земельных участков, не являющиеся членами товарищества.

Решение об открытии и закрытии банковских (расчетных) счетов относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и принимается простым большинством голосов от участвующих в общем собрании членов товарищества. Требование законодателя о полном переводе расчетов внутри товарищества на безналичный расчет обусловлено прежде всего повышением прозрачности деятельности товариществ.

В ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства установлен закрытый перечень возможных статей расходования взносов.

Членские взносы могут расходоваться на следующие мероприятия:

- содержание имущества общего пользования товарищества, в том числе уплата арендных платежей за данное имущество;

- осуществление расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

- осуществление расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

- благоустройство земельных участков общего назначения;

- охрана территории садоводства или огородничества и обеспечение в границах такой территории пожарной безопасности;

- проведение аудиторских проверок товарищества;

- выплата заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- организация и проведение общих собраний членов товарищества, выполнение решений этих собраний;

- уплата налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы могут быть направлены на расходы, связанные:

- с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

- подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

- проведением кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

- реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

По общему правилу, разделение законодателем взносов на членские и целевые установлено по принципу текущих расходов (членские взносы) и разовых мероприятий (целевые взносы).

При этом, несмотря на закрытый перечень, взносы также могут расходоваться на иные цели:

- членские взносы - на выполнение решений общих собраний;

- целевые взносы - на реализацию мероприятий, предусмотренных решением общих собраний.

Таким образом, новый Закон не ограничивает перечень решений и мероприятий, утвержденных общим собранием, на реализацию которых могут быть израсходованы взносы.

При подготовке финансово-экономического обоснования и приходно-расходной сметы для утверждения на общем собрании правлению следует сопоставлять мероприятия с целями деятельности товарищества и периодичностью уплаты взносов:

- членские взносы, периодичность уплаты которых не может быть установлена чаще одного раза в месяц (по аналогии с ежемесячными коммунальными платежами);

- целевые взносы, периодичность уплаты которых не регламентирована.

При подготовке финансово-экономического обоснования размера и порядка уплаты взносов, а также приходно-расходной сметы правление вправе предложить общему собранию предусмотреть возможность предоставления льгот по уплате взносов отдельными членами товарищества и владельцами участков при выполнении определенных условий.

Например, срок уплаты членских и целевых взносов - 1 августа 2019 г. в размере 14 тыс. руб. с каждого земельного участка. При уплате членских взносов до 1 июля 2019 г. члену товарищества предоставляется единовременная льгота в размере 2 тыс. руб. при одновременном выполнении следующих условий:

- взносы уплачены до 1 июля 2019 г. в полном объеме;

- отсутствует задолженность по уплате взносов на последние пять лет;

- отсутствуют предписания правления на устранение нарушений на землях общего

пользования (самовольное занятие земельного участка, складирование стройматериалов, ограничение доступа, перекрытие проездов и др.).

Утверждение общим собранием предоставления льгот при своевременной уплате взносов и добровольном выполнении решений общих собраний и требований законодательства является наиболее эффективным способом установления персональной финансовой ответственности каждого владельца земельного участка на территории товарищества.

Приведенный пример успешно реализован на практике более чем в 50 СНТ Московской, Тверской и Ярославской областей в период с 2012 по 2017 год. Как показала практика, собираемость взносов в сроки, утвержденные общим собранием, повышается до 80 - 85%. Также применение данной системы расчетов позволяет на законном основании не предоставлять льготы правообладателям земельных участков, имеющим долги перед товариществом за пределами сроков исковой давности, что является дополнительным стимулом для добросовестного выполнения своих обязанностей каждым владельцем участка.

Дифференцированная система уплаты может применяться и в случае расчета взносов исходя из площади земельных участков.

Например, срок уплаты членских и целевых взносов - 1 августа 2019 г. в размере 14 руб. с 1 кв. м площади земельного участка (1 400 руб. за 1 сотку). При уплате членских взносов до 1 июля 2019 г. члену товарищества предоставляется единовременная льгота в размере 2 руб. с 1 кв. м (200 руб. за 1 сотку) при одновременном выполнении следующих условий:

- взносы уплачены до 1 июля 2019 г. в полном объеме;

- отсутствует задолженность по уплате взносов за последние пять лет;

- земельный участок члена товарищества поставлен на кадастровый учет с установлением границ.

Обратите внимание: возможность предоставления льгот по уплате взносов (система дифференцированной уплаты взносов) должна быть предусмотрена уставом товарищества. Конкретные условия, при выполнении которых предоставляется льгота по уплате взносов, могут быть приняты общим собранием. При принятии решений важно, чтобы все владельцы земельных участков имели равные возможности воспользоваться льготами.

Размер и порядок внесения платы для владельцев участков, не являющихся членами товарищества, устанавливается общим собранием членов товарищества аналогично утвержденному порядку уплаты членских и целевых взносов.

Следует отметить, что обязанность внесения платы всеми владельцами участков на территории товарищества на равных условиях, независимо от членства в данном товариществе, подтверждена Обзором судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г.

В данном документе указано следующее:

1) отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения;

2) установление размеров платежей и взносов для каждого собственника земельного участка относится к компетенции общего собрания членов товарищества и не связывается с

членством в товариществе. Расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несет товарищество, являются обязательными платежами (поскольку по смыслу п. 1 ст. 209, ст. 210 ГК РФ право собственности предполагает возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества);

3) расходы, понесенные некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при отсутствии договора с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этих граждан, так как граждане, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке, без установленных законом оснований сберегли имущество, представляющее собой плату за пользование объектами инфраструктуры, за счет товарищества;

4) на основании ст. 1102 ГК РФ неосновательно сбереженное имущество подлежит возврату лицу, за счет которого оно сбережено. Поэтому граждане, не являющиеся членами товарищества, должны вносить плату за пользование объектами его инфраструктуры.

Данные выводы полностью соотносятся с нормами Закона о ведении гражданами садоводства, не предусматривающего заключения договоров на пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования с правообладателями земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Раздел 7. ПРАВОМОЧНОСТЬ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

В ст. 181.2 ГК РФ ("Принятие решения собрания") предусмотрены требования к порядку голосования и отражения данной информации в протоколе о результатах голосования:

- по каждому вопросу повестки дня принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания;

- в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны результаты голосования по каждому вопросу повестки дня: количество голосов и сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Таким образом, голосование по нескольким вопросам повестки дня "списком" возможно только в том случае, если результаты голосования по данным вопросам одинаковы (количество проголосовавших и их решение).

Для удобства и правильного подсчета голосов рекомендуется при проведении регистрации выдавать участникам общего собрания карточки (мандаты) для голосования в зависимости от статуса правообладателя земельного участка (член товарищества или садовод-индивидуал) и количества голосов, которыми обладает каждый участник (если он является представителем по доверенности - как членов товарищества, так и садоводов-индивидуалов). С учетом необходимости отдельного подсчета голосов членов товарищества и садоводов-индивидуалов карточки должны иметь различия (например, по цвету или форме).

Визуализация процесса голосования позволяет решить следующие задачи.

Во-первых, исключить возможность участия в голосовании лиц, не имеющих права голоса на общем собрании.

Во-вторых, определить количество голосов, которыми обладает каждый участник собрания.

В-третьих, учесть голоса только членов товарищества по вопросам, где голоса садоводов-индивидуалов не учитываются.

В-четвертых, получить точные результаты голосования по каждому вопросу повестки дня.

В-пятых, при необходимости провести фото- или видеофиксацию волеизъявления участников собрания в процессе голосования.

Участие или неучастие в общем собрании собственников (правообладателей) земельных участков, не являющихся членами товарищества, не влияет на цифру минимально необходимого кворума, однако в случае участия в общем собрании садоводов-индивидуалов результаты их голосования в обязательном порядке учитываются по вопросам имущества общего пользования и финансовым вопросам, относящимся к п. 4 - 6, 21 и 22 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства, и могут повлиять на результаты голосования по данным вопросам членов товарищества.

Приведем пример.

В СНТ "Рассвет" количество земельных участков - 135, количество собственников (правообладателей) - 120, из них членов товарищества - 95.

В общем собрании приняли участие 81 член товарищества и 19 садоводов-индивидуалов, включая представителей по доверенностям. С учетом данного количества участников общего собрания для принятия решений по вопросам повестки дня необходимо минимальное количество голосов:

- 42 голоса по вопросам, требующим простого большинства голосов членов товарищества;

- 54 голоса по вопросам, требующим квалифицированного большинства голосов не менее двух третей членов товарищества;

- 67 голосов по вопросам, требующим большинства голосов не менее двух третей участников общего собрания.

Голосование по трем вопросам повестки дня:

1) утверждение отчета правления о проделанной работе;

2) утверждение отчета председателя о проделанной работе;

3) утверждение отчета ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2017 год.

Результаты голосования:	"За"	"Против"	"Воздержался"	Участвовали в голосовании
Члены товарищества	74	4 в том числе: - уч. 18 Степанов А.Ю., - уч. 98 Смоленцев И.С.	3	81
Садоводы-индивидуалы	Не участвуют в голосовании по данным вопросам			

Всего:	74	4	3	81

Принято решение: утвердить отчеты председателя и правления о проделанной работе, отчет ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2017 год.

Если единой позиции при голосовании не достигнуто (например, против утверждения отчета правления проголосовали пять человек, против утверждения отчета председателя - три человека, а против утверждения отчета ревизионной комиссии - четыре человека) либо голосовавшие против потребовали внести запись об этом в протокол по-разному (например, Степанов - только по отчету председателя, а Смоленцев - только по отчету ревизионной комиссии), результаты голосования следует оформлять по каждому из трех вопросов повестки дня отдельно.

Также не могут быть объединены результаты голосования по вопросам повестки дня, которые различаются по количеству участников общего собрания, имеющих право голосовать, - члены товарищества и индивидуалы. По тем вопросам, где право голосования предоставлено индивидуалам и их голоса учитываются при принятии решения (п. 4 - 6, 21 и 22 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства), за принятие решения обязательно должны будут проголосовать не менее двух третей от присутствующих на общем собрании членов товарищества.

Это будет выглядеть примерно так.

Голосование по вопросу повестки дня:

- определение размера и срока внесения членских взносов, определение размера и срока внесения платы правообладателями участков, не являющимися членами товарищества.

Проект решения: утвердить на 2019 год членские взносы и размер платы правообладателями земельных участков, не являющимися членами товарищества, в размере 12 тыс. руб., срок оплаты 1 августа 2019 г.

Результаты голосования:	"За"	"Против"	"Воздержался"	Участвовали в голосовании
Члены товарищества	65	13 в том числе: - уч. 18 Степанов А.Ю., - уч. 75 Макаров С.И.	3	81
Садоводы-индивидуалы	5	10 в том числе: уч. 44 Бреева А.И.	4	19
Всего:	70	23	7	100

Результат голосования: решение принято.

Как указано в п. 21 ч. 1 ст. 17 нового Закона, вопрос определения размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы садоводами-индивидуалами относится к исключительной компетенции общего собрания членов

товарищества.

В соответствии со ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства решения общего собрания по данному вопросу принимаются:

- квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества (ч. 2);

- с учетом результатов голосования садоводов-индивидуалов (ч. 3).

Таким образом, для принятия общим собранием положительного решения по данному вопросу необходимо одновременное выполнение трех условий:

1) в голосовании приняли участие более 50% членов товарищества;

2) не менее двух третей от присутствующих членов товарищества проголосовали "за";

3) не менее двух третей от всех участников общего собрания проголосовали "за".

Невыполнение любого из указанных условий автоматически делает принятое решение неправомочным. В связи с этим голоса членов товарищества и садоводов-индивидуалов должны учитываться отдельно, так как двух третей голосов от всех участников общего собрания для принятия решения будет недостаточно, если:

- две трети участников проголосовали "за", но при этом менее двух третей членов товарищества проголосовали "за";

- две трети членов товарищества проголосовали "за", но с учетом голосов садоводов-индивидуалов количество голосов "за" составило менее двух третей от участников собрания.

Подсчет голосов "против" производится по той же схеме.

По итогам подсчета результатов голосования возможны следующие варианты.

Первый - принято положительное или отрицательное решение (если "за" или "против" проголосовало достаточное количество участников общего собрания).

Второй - решение не принято, поскольку в голосовании приняло участие недостаточное количество членов товарищества и (или) количество голосов "за" или "против" меньше установленного порога (более 50% или не менее двух третей).

Садоводы-индивидуалы могут не принимать участия в общем собрании, и решение может быть принято только присутствующими членами товарищества, обладающими необходимым кворумом. Однако результаты голосования садоводов-индивидуалов в обязательном порядке учитываются по вопросам повестки дня, относящимся к п. 4 - 6, 21 и 22 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства. С учетом того, что правомочность общего собрания для принятия решения по вопросу повестки дня определяется прежде всего участвующими в собрании членами товарищества, рекомендуется проверять:

1) наличие необходимого кворума членов товарищества;

2) достаточное количество голосов "за" или "против" от участвующих членов товарищества;

3) достаточное количество голосов "за" или "против" от всех участников собрания (если в голосовании по данному вопросу имеют право принимать участие садоводы-индивидуалы).

Раздел 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

Одним из важнейших принципов организации управления товариществом является принцип демократии. Выполнение общим собранием членов товарищества функций высшего управления товариществом, выборность органов управления и контроля товариществом, право каждого владельца участка в границах территории товарищества на вступление в члены товарищества, право каждого члена товарищества избирать, а также быть избранными в органы управления и контроля товариществом, а в отдельных случаях - право участия в управлении товариществом всех правообладателей земельных участков, в том числе не являющихся членами товарищества, - это реализация коллективных принципов управления товариществом, основанных на добровольных началах.

Следует отметить, что все правообладатели земельных участков в границах товарищества имеют равные права на вступление в члены товарищества, избрание в его органы управления и контроля.

В ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства предусматривается, что высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества, обязательными исполнительными органами товарищества служат единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества), а контрольным органом - ревизионная комиссия (ревизор).

Важной особенностью создания и текущей деятельности товарищества по новому Закону является ограничение минимального количества участников данного юридического лица.

Так, согласно ч. 6 ст. 10 и ч. 2 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства количество учредителей и членов товарищества не может быть менее семи.

В соответствии с ч. 7 ст. 10 Закона о ведении гражданами садоводства со дня государственной регистрации товарищества граждане, принявшие решение об учреждении товарищества (учредители), являются его членами. Следовательно, для возможности существования товарищества как юридического лица будет важным постоянное наличие в реестре членов товарищества не менее семи действующих членов товарищества, не утративших право членства в товариществе в связи с прекращением имущественных прав на принадлежащий им земельных участок или исключением из членов товарищества.

Таким образом, проведение общего собрания и реализация требований об избрании исполнительных и контрольного органов товарищества будут возможны только при условии надлежащего количества действующих участников юридического лица.

В новом Законе (как и в ныне действующем) не предусмотрено иных органов управления товариществами, в том числе внешних управляющих или управляющих компаний. В случае принятия общим собранием решения о передаче части полномочий управляющим последние будут выполнять функции сторонних организаций или наемных работников, которые обязаны выполнять требования председателя и правления как исполнительных органов товарищества.

1. Общее собрание товарищества

Общее собрание членов товарищества является высшим органом товарищества.

В ст. 17 нового Закона предусматривается, что принятие решений по ряду вопросов, связанных с деятельностью товарищества, является исключительной компетенцией общего собрания:

- изменение учредительных документов;

- избрание и досрочное прекращение полномочий председателя, членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- прием и исключение из членов товарищества;

- приобретение и распоряжение земельным участком общего пользования;

- финансовые вопросы:

открытие и закрытие банковских счетов;

утверждение приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования;

определение размера и срока внесения взносов;

утверждение отчетов правления и ревизионной комиссии (ревизора);

условия оплаты труда работникам товарищества;

отдельные вопросы, определяющие порядок текущей деятельности.

Обратите внимание: согласно новому Закону в работе общего собрания имеют право принимать участие все правообладатели земельных участков на территории товарищества, если в повестку дня включены вопросы, затрагивающие имущественные или финансовые интересы всех правообладателей земельных участков, в том числе не являющихся членами товарищества.

Общее собрание членов товарищества должно быть проведено в тот день и время и в том месте, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания, направленном (размещенном) в установленном порядке не менее чем за две недели до назначенной даты собрания.

Общее собрание членов товарищества вправе рассматривать и принимать решения по следующим вопросам:

- вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания;

- вопросы, относящиеся к компетенции исполнительных органов (председателя и правления товарищества);

- любые вопросы, связанные с деятельностью товарищества, не противоречащие действующему законодательству.

В соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества отнесены особо важные вопросы, связанные с приобретением, созданием, владением, распоряжением имуществом общего пользования, распределением земельных участков между членами товарищества, избранием органов управления и контроля, приемом граждан в члены товарищества, текущей финансовой деятельностью и другие важные вопросы, а именно:

1) изменение устава товарищества;

2) избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

3) определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

4) принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

5) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

6) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

7) прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

8) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

9) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

10) распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ;

11) утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

12) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

13) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

14) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

15) утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

16) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

17) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

18) утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;

19) определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

20) принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов

товарищества;

21) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной ч. 3 ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства;

22) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной ч. 3 ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства;

23) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

К компетенции общего собрания также относится определение размера платы, взимаемой с правообладателей земельных участков, при предоставлении им копий документов, предусмотренных ч. 3 ст. 11 Закона о ведении гражданами садоводства:

- устава товарищества с внесенными в него изменениями;

- документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

- бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

- финансово-экономического обоснования размера взносов;

- иных предусмотренных Законом о ведении гражданами садоводства, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

Следует отметить, что полномочия по принятию решений по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания, не могут быть переданы исполнительным органам товарищества либо третьим лицам.

Общее собрание - периодически (не реже одного раза в год) действующий высший орган товарищества, решения которого обязательны к исполнению всеми членами товарищества, а также правообладателями земельных участков на территории товарищества (в части, относящейся к ним).

Обратите внимание: решения общего собрания, относящиеся к исключительной компетенции членов товарищества, могут быть отменены только следующим общим собранием или решением суда. Решения общего собрания по остальным вопросам могут быть также отменены правлением, если по данным вопросам не выносилось отдельное решение о возможности их отмены исключительно решением общего собрания.

С учетом ч. 2 ст. 16 и ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства общее собрание

членов товарищества правомочно при одновременном выполнении следующих условий:

- количество действующих членов товарищества согласно реестру не менее семи;

- подготовка и проведение общего собрания соответствуют требованиям ч. 13 - 18 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства;

- на общем собрании присутствует более чем 50% членов товарищества или их представителей.

С 1 января 2019 г. общее собрание, на котором присутствует не более трех членов товарищества или их представителей, в силу Закона о ведении гражданами садоводства не будет считаться правомочным. В связи с этим в товариществах, количество членов которых равно или незначительно превышает семь человек (товарищества с малым количеством земельных участков или минимальным количеством членов), уже сейчас следует уделять особое внимание своевременному принятию на общих собраниях новых членов товарищества. Сохранение малых товариществ с количеством земельных участков менее семи будет возможно при условии возникновения общедолевой собственности на один или несколько индивидуальных земельных участков в границах территории товарищества, не относящихся к имуществу общего пользования.

Периодичность проведения общего собрания

С позиции периодичности проведения общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

В соответствии с ч. 6 - 8, 11 ст. 17 нового Закона общее собрание членов товарищества проводится:

- очередное - не реже чем один раз в год;

- внеочередное - не позднее 30 дней со дня получения требования ревизионной комиссии (ревизора), более чем одной пятой членов товарищества, органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

Следует отметить, что решение о проведении любого общего собрания принимается только правлением товарищества. В случае если инициатором проведения внеочередного собрания является ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества или орган местного самоуправления, обязанность обеспечить проведение общего собрания возникает у правления только в случае надлежащего оформления требования о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества.

Согласно ч. 9 и 10 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства требование о проведении общего собрания членов товарищества должно:

- содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов товарищества;

- быть вручено лично председателю товарищества либо направлено заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту нахождения товарищества.

По смыслу вышеуказанных норм правление не обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания, если требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества предъявлено с нарушением норм ч. 9 и 10 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства, в том числе:

- не оформлено письменно;

- не вручено исполнительным органам товарищества либо не направлено надлежащим образом;

- предъявлено правообладателями земельных участков, не являющимися членами товарищества;

- предъявлено недостаточным количеством членов товарищества;

- предъявлено органом самоуправления не по месту нахождения территории товарищества, иным государственным органом либо должностным лицом.

Требование о проведении внеочередного общего собрания имеют право предъявлять не все правообладатели земельных участков на территории товарищества, а только те из них, которые на момент предъявления данного требования являются действующими членами товарищества. В связи с этим в составе инициативной группы должно быть более одной пятой от списочного состава всех членов товарищества, а не более одной пятой всех правообладателей земельных участков. Для подтверждения необходимого количества инициаторов к требованию о проведении внеочередного общего собрания следует приложить поименный перечень членов товарищества.

Таким образом, правление обязано обеспечить не реже чем один раз в год проведение очередного общего собрания членов товарищества. Также оно должно обеспечить в 30-дневный срок проведение внеочередного общего собрания, если требование о его проведении заявлено в соответствии с нормами закона. При этом правление вправе принять решение о проведении внеочередного общего собрания: по собственной инициативе (чаще чем один раз в год) или по инициативе ревизионной комиссии (ревизора), членов товарищества или органа местного самоуправления (если требование о проведении внеочередного общего собрания предъявлено с нарушением).

На основании ч. 12 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства в случае невыполнения правлением законного требования о проведении внеочередного общего собрания в 30-дневный срок с даты получения ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества. При этом инициаторами внеочередного общего собрания должны быть соблюдены все требования к подготовке и проведению общего собрания, предусмотренные ч. 13 - 18 данной статьи.

Выбор формы голосования на общем собрании

С 1 января 2019 г. голосование на общих собраниях членов товарищества можно будет проводить в трех формах:

1) очной;

2) очно-заочной;

3) заочной.

Проведение общего собрания членов товарищества в форме собрания уполномоченных Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрено, поэтому с указанной даты общее собрание членов товарищества в данной форме проводиться не может.

Таким образом, полномочия представителей, избранных уполномоченными из числа

членов товарищества, прекращаются с 1 января 2019 г., если срок их полномочий не истекает раньше в соответствии с уставом и решениями общих собраний товарищества.

Порядок подготовки и проведения общего собрания, оформление протокола о результатах голосования должны соответствовать положениям гл. 9.1 ГК РФ, выбор формы голосования на общем собрании должен определяться в соответствии с поставленными на голосование вопросами, а также фактическим участием в общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

- не менее чем за две недели до дня проведения общего собрания сформировать перечень вопросов (повестку дня), разместить его на информационном щите в границах товарищества и направить всем предполагаемым участникам собрания;

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

Проведение общего собрания в заочной форме в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства допускается по следующим вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания:

- одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

- прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

- определение положений об оплате труда и условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

- утверждение отчетов правления товарищества, председателя товарищества, ревизионной комиссии (ревизора);

- заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

- принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

- утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

- рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них.

Принятие решений общим собранием, проводимым в заочной форме, возможно и по иным вопросам, если Закон о ведении гражданами садоводства не содержит прямого запрета на принятие такого решения.

Например, на общем собрании, проводимом в заочной форме, может быть принято решение по вопросам наименования улиц товарищества, предоставления льгот по уплате членских взносов, о проведении субботника, о выборе формы или цвета въездных ворот или информационного стенда, об утверждении размера платы, взимаемой с правообладателей земельных участков, при предоставлении им копий документов, предусмотренных ч. 3 ст. 11 Закона о ведении гражданами садоводства, и др.

Согласно новому Закону для рассмотрения вопросов, связанных с внесением изменений в учредительные документы (устав), реорганизацией или ликвидацией товарищества, приобретением или распоряжением имуществом общего пользования товарищества, определением размера и срока внесения взносов и порядка их расходования, утверждением приходно-расходной сметы, финансово-экономического обоснования, обязательно проведение общего собрания членов товарищества в очной форме.

Из положений ст. 17 рассматриваемого Закона следует, что в случае отсутствия необходимого кворума (более 50% от списочного состава членов товарищества) возможно два решения:

1) признание общего собрания неправомочным и назначение новой даты общего собрания (не ранее чем через две недели с даты несостоявшегося общего собрания);

2) принятие решений по всем вопросам повестки общего собрания путем проведения очно-заочного голосования.

Нормами Закона о ведении гражданами садоводства не определен порядок принятия решения о проведении очно-заочного голосования или о назначении новой даты общего собрания. Однако учитывая, что общее собрание без необходимого кворума не вправе принимать какие-либо решения, а решение о проведении любого общего собрания принимается правлением товарищества, методом исключения можно констатировать, что право выбора в принятии решения о переносе общего собрания либо о проведении очно-заочного голосования принадлежит правлению товарищества.

Принятие решений общего собрания

При проведении общего собрания не допускается:

- включение в повестку дня дополнительных вопросов;

- рассмотрение проектов документов, приходно-расходной сметы и иных материалов, с которыми участники общего собрания не имели возможности ознакомиться в течение семи дней, предшествующих дате проведения общего собрания;

- принятие решений при отсутствии необходимого кворума;

- рассмотрение вопросов, не относящихся к компетенции собрания;

- принятие решений, противоречащих действующему законодательству, основам правопорядка и нравственности.

Данные требования предусмотрены в ст. 181.5 ГК РФ ("Ничтожность общего собрания") и конкретизированы в ч. 15 и 17 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства. При этом предусмотренная п. 1 ст. 181.5 ГК РФ возможность включения в повестку дня дополнительных вопросов в случае принятия участия в собрании всех участников гражданско-правового сообщества прямо запрещена ч. 15 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства. Полагаем, это связано с тем, что предполагаемый перечень участников общего собрания может быть разным в зависимости от вопросов, планируемых к рассмотрению: только члены товарищества либо все правообладатели земельных участков. Решения общего собрания также не могут противоречить положениям действующего устава товарищества.

При проведении общего собрания товарищества надо учитывать требования о минимальном кворуме, необходимом как для правомочности общего собрания, так и для принятия решений по вопросам повестки дня.

Согласно ч. 19 ст. 17 нового Закона для правомочности общего собрания необходимо присутствие в начале и на протяжении рассмотрения всех вопросов повестки дня более 50% членов товарищества или их представителей. При этом обязательным условием для открытия собрания, избрания председателя собрания и рассмотрения всех вопросов повестки дня является присутствие на общем собрании более 50% членов товарищества, в то время как присутствие садоводов-индивидуалов не принимается во внимание при определении минимального количества членов товарищества, необходимого для кворума. Однако для принятия решений по вопросам повестки дня минимально необходимое количество голосов в зависимости от рассматриваемого вопроса определяется результатами голосования присутствующих на общем собрании:

- большинство голосов - более 50% членов товарищества;

- квалифицированное большинство - не менее двух третей членов товарищества;

- квалифицированное большинство - не менее двух третей всех участников общего собрания.

Почти все вопросы, для принятия решения по которым достаточно более 50% голосов от принявших участие в общем собрании членов товарищества (без учета садоводов-индивидуалов), относятся к текущей хозяйственной деятельности (за исключением одобрения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводства или огородничества):

- прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

- принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

- одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

- утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

- утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

- принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

- заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором

товарищества;

- утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;

- определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

- принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

- утверждение размера платы за предоставление заверенных председателем и печатью товарищества копий документов товарищества, предусмотренных законом, уставом и решениями общего собрания (в размере, не превышающем их затраты на изготовление).

К вопросам, для принятия решения по которым необходимо квалифицированное большинство, относятся изменение учредительных документов (устава) товарищества, принятие решения о реорганизации или ликвидации товарищества, избрание и досрочное прекращение полномочий председателя и членов правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), а также утверждение приходно-расходной сметы и условий оплаты труда членов товарищества и других наемных работников. Не менее двух третей голосов от присутствующих членов товарищества (без учета садоводов-индивидуалов) необходимо для принятия решения по следующим вопросам:

- изменение устава товарищества;

- избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

- определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ;

- утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

Результаты голосования садоводов-индивидуалов учитываются при принятии решения о приобретении, пользовании и распоряжении земельными участками и имуществом общего пользования, а также о порядке и размере внесения взносов (платы) членами товарищества (правообладателями участков). Вопросы, для принятия решения по которым необходимо квалифицированное большинство не менее двух третей голосов от голосов всех присутствующих участников общего собрания членов товарищества (с учетом

садоводов-индивидуалов):

- принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

- определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной ч. 3 ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства (за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом);

- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной ч. 3 ст. 5 указанного Закона.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества

В ч. 13 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства предусматривается следующее:

"Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества не менее чем за две недели до дня его проведения:

1) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);

2) размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при его наличии);

3) размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества".

В ч. 14 этой же статьи указано:

"Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации".

Часть 15 указанной статьи устанавливает:

"В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается".

Таким образом, в новом Законе предусмотрены обязательные способы извещения собственников земельных участков о проведении общего собрания. В обязательном порядке уведомление размещается на информационном щите в границах территории товарищества. А вот персональное направление уведомления о проведении общего собрания в обязательном порядке предусмотрено только членам товарищества - исключительно на адрес электронной почты, указанный в реестре членов товарищества, а при отсутствии электронной почты - почтовым отправлением. При наличии интернет-сайта товарищества размещение уведомления на данном ресурсе также является обязательным.

Анализ этих законоположений позволяет заключить следующее.

Во-первых, отправка уведомления должна производиться способом, подтверждающим факт отправки в случае возникновения спорных ситуаций: при отправке по электронной почте доказательством может служить распечатка электронного сообщения и (или) скан-копия экрана компьютера, при почтовом отправлении - квитанция об отправке заказного письма и (или) уведомление о вручении заказного письма.

Во-вторых, обязательного персонального письменного уведомления о проведении общего собрания правообладателям участков, не являющимся членами товарищества, при отсутствии сведений о них в специальном разделе реестра членов товарищества, в новом Законе не предусмотрено. Информацию о проведении общего собрания правообладатели земельных участков, не являющиеся членами товарищества, могут получить на информационном щите, расположенном в границах территории товарищества, а отсутствие персонального уведомления не может квалифицироваться как нарушение их прав.

В-третьих, размещение информации о проведении общего собрания в СМИ служит дополнительным источником информации с целью максимального охвата целевой аудитории - правообладателей земельных участков, но не отменяет обязательных способов уведомления. Однако, с учетом факультативности размещения информации о проведении общего собрания в СМИ, выбор конкретного СМИ не ограничивается только официальным СМИ субъекта РФ. В качестве такого СМИ может быть использована любая информационная площадка - от региональной газеты до сайта местной поселковой администрации. Важно то, что публикация уведомления в СМИ является правом, а не обязанностью правления товарищества, поэтому отсутствие такой публикации не может считаться нарушением порядка уведомления членов товарищества о проведении общего собрания.

В-четверых, дополнительным источником информирования собственников участков о проведении общего собрания также может служить рассылка уведомления через СМС-сообщения, мессенджеры, социальные сети и др.

В-пятых, обязательная информация, которая должна содержаться в уведомлении:

- дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества;

- перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества.

Подсчет голосов членов товарищества

В практике управления СНТ зачастую возникают трудности с подсчетом голосов членов товарищества. При этом основные вопросы связаны с количеством голосов, которыми может обладать член товарищества или его представитель.

Сколько голосов у члена товарищества, имеющего два или три участка в границах СНТ?

Если владельцев участка двое, могут ли они быть приняты в члены товарищества и каким количеством голосов они будут обладать?

Сколько членов товарищества может представлять один человек?

Согласно Закону о ведении гражданами садоводства членство в товариществе приобретается в следующем порядке.

Правообладатель земельного участка (участков) подает в правление товарищества письменное заявление по установленной форме.

При отсутствии оснований для отказа в приобретении членства общее собрание обязано принять решение о приеме заявителя в члены товарищества.

С даты принятия общим собранием решения о приеме заявитель становится членом товарищества. Сведения о нем должны быть занесены в реестр членов товарищества, каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе (ч. 13 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства).

Как уже было отмечено, членство в товариществе - неимущественное право, связанное с личностью физического лица.

Следует отметить, что право на вступление в члены товарищества зависит от наличия земельного участка в границах территории товарищества, а не от их количества.

Решение о приеме в члены товарищества принимается в отношении личности заявителя один раз.

Поскольку законом не предусмотрено преимущественное право голоса одного члена товарищества перед другим в зависимости от площади земельного участка или строений, голос каждого члена товарищества является равнозначным. Садоводческое или огородническое товарищество не является акционерным обществом, где подсчет голосов осуществляется исходя из количества голосующих акций, либо товариществом собственников жилья, в котором количество голосов у собственника определяется пропорционально площади принадлежащей ему квартиры. Можно приобрести в собственность и два, и три земельных участка, но нельзя одновременно дважды быть членом одного товарищества.

В связи с этим в товариществе действует простой принцип: один член товарищества имеет один голос.

Аналогичная норма будет применяться и в отношении правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества: одному физическому лицу принадлежит один голос.

При наличии общедолевой собственности на земельный участок право на вступление в члены товарищества имеют все собственники данного земельного участка, так как Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрено ограничение в правах отдельных владельцев земельных участков.

Таким образом, если земельным участком владеют два собственника, каждый из них может вступить в члены товарищества и участвовать в общем собрании с правом голоса.

Вместе с тем Закон не запрещает вступить в члены товарищества только одному из собственников земельного участка. При этом следует различать понятия "общедолевая

собственность" и "совместно нажитое имущество".

Согласно ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства в члены товарищества могут быть приняты только собственники (правообладатели) земельных участков, расположенных в границах территории товарищества. Поэтому для подтверждения права на вступление в члены товарищества заявитель обязан документально подтвердить право собственности на земельный участок, предоставив выписку из ЕГРН (либо свидетельство о праве собственности), в которой будут указаны его фамилия, имя и отчество (при наличии) и доля в праве на земельный участок. При покупке земельного участка лицом, состоящим в браке, необходимо согласие супруга (супруги) на данную сделку, но в правоустанавливающих документах будут указаны данные только одного собственника.

Таким образом, супруг (супруга), сведения о котором не содержатся в ЕГРН, не может быть членом товарищества в силу закона.

В соответствии с ч. 19 и 25 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства право на участие в общем собрании имеют представители как членов товарищества, так и правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества (по вопросам, относящимся к их компетенции).

Согласно п. 1 ст. 185 ГК РФ **доверенностью** признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В случае выдачи доверенности нескольким представителям каждый из них обладает полномочиями, указанными в доверенности, если в доверенности не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно (п. 5 ст. 185 ГК РФ).

На основании п. 6 указанной статьи правила, соответственно, применяются также в случаях, если доверенность выдана несколькими лицами совместно.

В Законе о ведении гражданами садоводства предусматривается специальное право членов товарищества и правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества, уполномочить представителя на участие от своего имени в общем собрании. Законодательство не содержит ограничений по количеству доверенностей у одного представителя.

Таким образом, количество голосов, которыми обладает представитель, определяется количеством доверенностей, выданных ему членами товарищества и правообладателями земельных участков.

Следует отметить, что в случае присутствия на общем собрании и доверителя, и доверенного лица должен учитываться только один голос. Также в зависимости от предоставленных доверенностью полномочий и статуса правообладателя земельного участка (является членом товарищества или нет) представитель имеет право голосовать от имени представляемого в объеме полномочий члена товарищества либо только правообладателя земельного участка. При подсчете голосов важно учитывать возможность изменения статуса члена товарищества с момента выдачи доверенности.

Рассмотрим действие выданных доверенностей на примерах.

Член товарищества выдал представителю нотариальную доверенность на представление его интересов только как члена товарищества. В случае добровольного выхода из товарищества доверителя полномочия представителя по доверенности прекратятся с даты получения правлением заявления о выходе из товарищества.

Важно: для представления интересов как собственника участка и как члена товарищества

данные полномочия должны быть отражены в доверенности.

Теперь допустим, что собственник участка выдал представителю доверенность на право участия в общем собрании только как владельца участка. После этого он принял решение о вступлении в члены товарищества и был принят на очередном общем собрании. Для того чтобы его представитель мог участвовать в общем собрании по всем вопросам повестки дня, необходима новая доверенность на представление интересов владельца участка как члена товарищества.

По общему правилу членом товарищества может быть правообладатель земельного участка в границах территории товарищества. Решение о принятии в члены товарищества принимается на общем собрании.

Законом о ведении гражданами садоводства предусмотрен закрытый перечень оснований для отказа в приобретении членства в товариществе. В соответствии с ч. 9 ст. 12 этого Закона в приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление о приеме в члены товарищества:

- было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности по уплате взносов и не устранило указанное нарушение;

- не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;

- не представило копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества;

- представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным ч. 5 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства.

Обратите внимание: поскольку указанный перечень является закрытым, он не может быть сокращен либо расширен уставом товарищества. Общее собрание также не может принять решение о приеме в члены товарищества при наличии хотя бы одного из оснований, препятствующих приобретению членства, указанных в ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства. Данное решение будет неправомочным с момента его принятия.

Протокол общего собрания

В ч. 25 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства закреплено:

"Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в пункте 2 части 24 настоящей статьи. В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным настоящей частью для оформления результатов голосования членов товарищества".

Буквальная трактовка этого законоположения означает следующее.

Список участников общего собрания является обязательным приложением к протоколу общего собрания.

Поскольку новым Законом предусмотрена возможность участия в общем собрании всех собственников (правообладателей) земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества (вне зависимости от того, являются собственники членами товарищества или нет), список участников общего собрания должен содержать информацию о статусе каждого собственника (правообладателя) земельного участка для документального подтверждения правомочности общего собрания, в котором должны принять участие не менее 50% членов товарищества (или их представителей), а также для подтверждения количества членов товарищества, минимально необходимого для принятия решения по вопросам повестки дня (в зависимости от пункта повестки дня: простое большинство, две трети голосов от числа присутствующих на общем собрании членов товарищества), а в отдельных случаях - для учета результатов голосования собственников (правообладателей), не являющихся членами товарищества - как на момент открытия общего собрания, так и после принятия новых членов или исключения действующих.

Следует отметить, что в процессе рассмотрения вопросов повестки дня количественный состав членов товарищества может меняться как в бóльшую (прием новых членов), так и в меньшую сторону (исключение или добровольный выход из членов товарищества). Результаты изменения статуса каждого собственника земельного участка должны быть отражены в протоколе общего собрания: в тексте протокола после результатов принятия решения по соответствующему вопросу повестки дня и (или) в списке участников общего собрания. Соблюдение указанного требования позволит документально подтвердить правомочность общего собрания - как в части минимально необходимого количества участвующих членов товарищества, так и в части минимально необходимого количества голосов для принятия решений по каждому вопросу повестки дня.

Обратите внимание: на момент открытия общего собрания перечень владельцев участков, являющихся членами товарищества, указанный в списке участников общего собрания (без учета собственников участков, не являющихся членами товарищества), должен соответствовать реестру членов товарищества.

По итогам состоявшегося общего собрания в случае изменения статуса собственника участка в связи с принятием или исключением (добровольным выходом) из членов товарищества в реестр членов товарищества вносятся изменения на основании информации, зафиксированной в протоколе общего собрания и (или) списке участников общего собрания.

2. Правление и председатель товарищества

В период между общими собраниями управление товариществом осуществляют его исполнительные органы, подотчетные общему собранию членов товарищества:

- единоличный исполнительный орган - председатель товарищества, являющийся членом правления товарищества и его председателем;

- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - правление товарищества.

Согласно Закону о садоводах общее собрание избирает председателя и членов правления на два года, при этом уставом садоводческого объединения может быть предусмотрено:

- избрание председателя на заседании правления из числа членов правления;

- избрание членов правления на любой срок.

В соответствии с ч. 5 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства члены правления и

председатель товарищества избираются из членов товарищества на общем собрании тайным или открытым голосованием, порядок которого определяется простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества. Иных способов избрания председателя и членов правления не предусмотрено. Срок полномочий исполнительных органов товарищества не может превышать пяти лет и определяется уставом товарищества. При этом председатель и члены правления товарищества осуществляют свои полномочия и по истечении указанного срока до избрания новых исполнительных органов товарищества.

Для наглядности приведем сравнение норм, регулирующих вопросы избрания и окончания полномочий председателя и правления, действующего Закона и Закона о ведении гражданами садоводства в виде таблицы.

Таблица

Вопросы	Закон о садоводах	Закон о ведении гражданами садоводства
Избрание председателя	- на общем собрании; - из числа членов правления (в соответствии с уставом); - на два года	- на общем собрании; - до пяти лет (в соответствии с уставом)
Избрание правления	- на общем собрании; - на два года (на иной срок (в соответствии с уставом))	- на общем собрании; - до пяти лет (в соответствии с уставом)
Количество членов правления	Определяет общее собрание	Не менее трех человек и не более 5% от числа членов товарищества
Окончание полномочий	Не регламентировано	После избрания новых членов правления и председателя

Таким образом, с 1 января 2019 г. не могут применяться нормы уставов некоммерческих объединений в части:

- избрания председателя на заседании правления из членов правления;

- определения количественного состава правления, не соответствующего требованиям Закона о ведении гражданами садоводства;

- избрания уполномоченных.

С 1 января 2019 г. решения общих собраний в отношении избрания исполнительных органов товарищества также должны приниматься в соответствии с требованиями Закона о ведении гражданами садоводства.

Обратите внимание: даже при наличии в уставе, зарегистрированном до 1 января 2019 г., нормы о возможности избрания председателя товарищества на заседании членов правления общее собрание с указанной даты не вправе делегировать правлению эти полномочия, так как они относятся к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. При этом с учетом ч. 6 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства исполнительные органы товарищества (за исключением уполномоченных), сформированные до вступления в силу этого Закона, действуют в прежнем составе до избрания новых членов правления и председателя.

Приведем пример.

Допустим, в СНТ "Красный маяк" до 1 января 2019 г. сформировано правление в составе 12 человек из 57 членов. Полномочия всех членов правления сохранятся до ближайшего общего собрания, на котором будет рассматриваться вопрос об избрании исполнительных органов товарищества. Итогом рассмотрения данного вопроса исходя из численности членов должно быть решение об избрании правления в составе трех человек, включая председателя товарищества, принятое квалифицированным большинством голосов не менее двух третей от участвующих в общем собрании членов товарищества. При наличии большего количества кандидатов на должность председателя и членов правления, за которых проголосовало квалифицированное большинство, победителями будут кандидат в председатели, набравший наибольшее количество голосов, и двое кандидатов в члены правления, набравшие максимальное количество голосов. При равенстве голосов возможны следующие решения:

1) некоторые кандидаты по договоренности добровольно пишут заявление о самоотводе своей кандидатуры;

2) по данному вопросу повестки дня проводится повторное голосование на этом же или следующем общем собрании.

Раздел 9. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

Постоянно действующим контрольным органом товарищества является ревизионная комиссия или ревизор (далее по тексту - ревизионная комиссия). Контрольный орган создается с момента учреждения товарищества и действует до момента принятия решения о ликвидации либо реорганизации товарищества.

Согласно ч. 5 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства с 1 января 2019 г. контрольный орган будет избираться на срок не более пяти лет в составе одного (ревизор) или не менее трех (ревизионная комиссия) членов товарищества:

- на общем собрании учредителей (при создании товарищества);

- общем собрании членов товарищества.

Основными задачами и полномочиями ревизионной комиссии, определенными Законом о ведении гражданами садоводства, являются следующие.

В задачи ревизионной комиссии входят:

1) контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества;

2) контроль за деятельностью председателя и правления товарищества, в том числе:

- проверка выполнения решений общих собраний;

- проверка законности сделок;

3) проверка наличия и состояния имущества общего пользования;

4) участие в работе общего собрания, в том числе:

- представление отчетов об итогах ревизии;

- сообщение обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов товарищества;

- представление предложений об устранении выявленных нарушений;

5) осуществление проверки своевременности рассмотрения правлением товарищества или его председателем заявлений членов товарищества.

К полномочиям ревизионной комиссии относятся:

- бесплатное получение в правлении заверенных в установленном порядке копий документов, связанных с деятельностью товарищества;

- рекомендации по устранению выявленных нарушений;

- инициирование проведения общего собрания;

- обеспечение проведения внеочередного общего собрания членов товарищества (в случае нарушения правлением 30-дневного срока и (или) порядка проведения внеочередного общего собрания, инициированного ревизионной комиссией).

Ревизионная комиссия является независимым контрольным органом, подотчетным только общему собранию членов товарищества. В ч. 2 ст. 20 Закона о ведении гражданами садоводства установлен прямой запрет на избрание в ревизионную комиссию членов товарищества, входящих в состав исполнительных органов товарищества (председатель и члены правления) либо имеющих с ними родственные связи: супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

Обратите внимание: ревизионная комиссия не относится к исполнительным органам товарищества, которые согласно ч. 6 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества. Следовательно, полномочия ревизионной комиссии истекают по окончании срока, на который были избраны члены ревизионной комиссии (срок полномочий ревизионной комиссии определяется общим собранием или уставом, но в любом случае не может превышать пяти лет).

В ч. 3 ст. 20 нового Закона предусматривается, что порядок работы ревизионной комиссии (количественный состав, срок полномочий, периодичность и период проверок финансово-хозяйственной деятельности, порядок оформления отчетов) может быть установлен:

- уставом товарищества;

- положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов товарищества.

При отсутствии утвержденного порядка ревизионная комиссия должна руководствоваться нормами Закона о ведении гражданами садоводства и ГК РФ. Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности оформляются в виде отчета ревизионной комиссии, который утверждается общим собранием членов товарищества. По новому Закону для утверждения отчета необходимо выполнение нескольких условий.

Во-первых, ревизионная комиссия избрана правомочно.

В повестку общего собрания включен вопрос о выборах членов ревизионной комиссии, на собрании присутствовало более 50% членов товарищества, две трети из которых проголосовали за избрание ревизионной комиссии из членов товарищества, сведения о которых имеются в реестре членов товарищества.

Во-вторых, в течение всего периода ревизионной проверки и на дату подписания отчета все члены ревизионной комиссии являются членами товарищества.

Члены ревизионной комиссии должны быть действующими членами товарищества (не вышли из товарищества добровольно, не были исключены, не утратили право членства в связи с отчуждением земельного участка).

В-третьих, в течение всего периода ревизионной проверки и на дату подписания отчета все члены ревизионной комиссии исполняют свои представительские функции лично и являются дееспособными.

Поскольку Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрена передача полномочий членов ревизионной комиссии третьим лицам: представителям по доверенности, аудиторским компаниям, законным представителям (в случае признания гражданина недееспособным), - они обязаны реализовать свои полномочия лично.

В-четвертых, в течение всего периода ревизионной проверки и на дату подписания отчета ни один из членов ревизионной комиссии не утратил права быть в составе ревизионной комиссии.

В новом Законе установлен прямой запрет на избрание в ревизионную комиссию членов товарищества, избранных в исполнительные органы товарищества (председатель и члены правления), а также являющихся близкими родственниками председателя и членов правления. В связи с этим в случае избрания члена ревизионной комиссии в состав исполнительного органа товарищества он обязан сделать выбор: оставаться членом ревизионной комиссии либо осуществлять свои полномочия как председатель или член правления товарищества. В случае заключения брака с лицом, избранным председателем или членом правления товарищества, член ревизионной комиссии обязан сложить свои полномочия с даты изменения своего семейного положения.

В-пятых, отчет согласован и подписан необходимым количеством членов ревизионной комиссии.

Из требований ч. 4 ст. 21 рассматриваемого Закона вытекает необходимость подписания документов, составленных ревизионной комиссией, членами ревизионной комиссии. При этом в нем не конкретизированы порядок подписания документов и количество членов ревизионной комиссии (если их более трех), которые должны участвовать в проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества, а также не предусмотрен порядок подсчета голосов членов ревизионной комиссии, если их мнения разделились. При отсутствии утвержденного общим собранием порядка деятельности ревизионной комиссии данная норма Закона требует уточнения локальными документами товарищества.

Во избежание разногласий в отношении правомочности подготовленного отчета ревизионной комиссии рекомендуется:

- подписание отчета всеми членами ревизионной комиссии - при отсутствии утвержденного общим собранием положения о порядке деятельности ревизионной комиссии либо конкретных требований в уставе товарищества;

- подписание отчета членами ревизионной комиссии строго в соответствии с утвержденными локальными документами товарищества.

Исходя из норм нового Закона общим собранием может быть утвержден порядок деятельности ревизионной комиссии, определяющий минимальное количество членов ревизионной комиссии, которые должны проводить проверку и подписывать отчет, но в любом случае их количество не может быть менее трех членов товарищества.

В-шестых, срок полномочий всех членов ревизионной комиссии, подписавших отчет, не

истек.

Как отмечалось ранее, по новому Закону ревизионная комиссия избирается на срок не более пяти лет, при этом осуществление полномочий по истечении указанного срока, в отличие от исполнительных органов товарищества, для членов ревизионной комиссии Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрено. Следовательно, полномочия ревизионной комиссии будут прекращаться с даты, следующей за датой истечения срока, на который избраны члены ревизионной комиссии.

Например, общим собранием СНТ "Аннушка" 10 июня 2017 г. избрана ревизионная комиссия в составе трех членов товарищества. Срок полномочий ревизионной комиссии истекает 10 июня 2019 г. Если очередное общее собрание членов СНТ "Аннушка" назначено на 15 августа 2019 г., то в период с 11 июня по 15 августа полномочных членов ревизионной комиссии в СНТ нет и проверка в этот период проводиться не может. Избранная ревизионная комиссия должна закончить работу над отчетом о финансово-хозяйственной деятельности товарищества и подписать его не позднее 10 июня 2019 г.

Следует иметь в виду, что Законом о ведении гражданами садоводства не предусмотрены:

- ограничение количественного состава ревизионной комиссии (более трех членов товарищества);

- ограничение периода финансово-хозяйственной деятельности товарищества, по которому ревизионная комиссия проводит проверку (это может быть и квартал, и год, и пять лет);

- запрет деятельности товарищества при отсутствии ревизионной комиссии либо утвержденных отчетов о результатах проверок;

- осуществление полномочий членов ревизионной комиссии по истечении срока, на который они были избраны (не более пяти лет);

- передача полномочий членов ревизионной комиссии третьим лицам (в том числе аудиторским компаниям, а также представителям по доверенности).

В соответствии со ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства утверждение отчетов ревизионной комиссии является исключительной компетенцией общего собрания членов товарищества (аналогичное положение содержится в ст. 21 Закона о садоводах). Решение об утверждении отчета ревизионной комиссии принимается простым большинством голосов от присутствующих на общем собрании членов товарищества, при этом садоводы-индивидуалы не вправе голосовать по данному вопросу повестки дня. Следует отметить, что выводы и предложения об устранении выявленных нарушений, содержащиеся в отчете ревизионной комиссии, носят рекомендательный характер до тех пор, пока отчет не утвержден общим собранием.

Таким образом, ревизионная комиссия не может принимать решений по управлению товариществом без принятия соответствующего решения общим собранием.

Закон не содержит четкого указания о том, какие решения по отчету ревизионной комиссии могут быть приняты общим собранием, в связи с чем возможно одно из следующих решений: утвердить (в полном объеме или частично) либо не утвердить отчет ревизионной комиссии. Только после утверждения соответствующих положений отчета ревизионной комиссии общим собранием данные положения становятся обязательными для исполнительных органов товарищества.

Приведем пример.

Допустим, после утверждения приходно-расходной сметы на 2018 год в правление СНТ

"Свобода" поступило заявление от члена товарищества Белкина с требованием предоставить банковские реквизиты для оплаты взносов по безналичному расчету. В ответ правление предложило Белкину уплатить взносы в размере 12 тыс. руб. наличными либо на расчетный счет с увеличением суммы на 2 500 руб., мотивируя свое решение тем, что до 31 декабря 2018 г. расчетным счетом СНТ планирует пользоваться исключительно для уплаты земельного налога, и в случае поступления взносов на расчетный счет банк спишет комиссию в размере 2 500 руб. за услуги. Белкин отказался уплачивать взносы, и по истечении установленного срока уплаты правление инициировало их судебное взыскание. Суд принял решение об удовлетворении иска СНТ в полном объеме, включая почтовые расходы, госпошлину и расходы на услуги представителя, всего - 20 350 руб., в том числе 12 тыс. руб. взносы + 8 350 руб. судебные издержки. По результатам проверки ревизионная комиссия указала на недопустимость запрета уплачивать взносы на расчетный счет товарищества и рекомендовала:

1) уменьшить вознаграждение председателя и бухгалтера товарищества по итогам года на сумму 8 350 руб.;

2) предоставить льготу по уплате членского взноса на следующий год данному члену товарищества в размере 8 350 руб.

Общим собранием было принято решение об утверждении отчета ревизионной комиссии в полном объеме, в том числе по вопросу компенсации судебных издержек члену товарищества.

Обратите внимание: при отсутствии положительного решения общего собрания об утверждении отчета ревизионной комиссии в целом либо по данному вопросу рекомендация ревизионной комиссии не может быть обязательной для исполнения.

Поскольку Законом не предусмотрен часто встречающийся на практике термин "отчетно-перевыборное собрание", утверждение отчетов ревизионной комиссии может быть включено в повестку любого общего собрания, вне зависимости от избрания (продления полномочий) председателя и членов правления, утверждения порядка и размера уплаты взносов.

Следует отметить, что отсутствие утвержденного отчета ревизионной комиссии не препятствует утверждению приходно-расходной сметы на следующий период. Проверка предыдущего финансового периода может проводиться независимо от текущего, при этом период проверки может быть любым в соответствии с решением общего собрания (квартал, год или несколько лет).

Одним из значимых полномочий ревизионной комиссии является возможность инициирования проведения внеочередного общего собрания членов товарищества. Закон не предписывает оснований, по которым ревизионная комиссия имеет право требовать от правления проведения общего собрания. В связи с этим для реализации данного права ревизионной комиссией достаточно следующих условий.

Во-первых, требование о проведении внеочередного общего собрания предъявлено правомочной ревизионной комиссией:

- не истекли полномочия членов ревизионной комиссии на дату подачи требования в правление;

- количество членов ревизионной комиссии для принятия решения о подаче требования является достаточным.

Во-вторых, соблюден порядок предъявления требования правлению о проведении внеочередного общего собрания:

- требование о проведении внеочередного общего собрания вручено лично председателю

либо направлено заказным письмом с уведомлением о вручении председателю или в правление в установленном порядке;

- требование содержит перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания.

Таким образом, ревизионная комиссия с истекшим сроком полномочий не вправе требовать от правления проведения внеочередного общего собрания. В этом случае предъявление требования возможно только от членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

В случае обоснованного отказа правления в удовлетворении требования о проведении внеочередного общего собрания (нарушен порядок подачи уведомления, ревизионная комиссия неправомочна, отсутствует перечень вопросов для повестки дня и др.) самостоятельное обеспечение проведения внеочередного общего собрания членами ревизионной комиссии является нарушением Закона. Такое общее собрание будет являться неправомочным, а принятые на нем решения не могут иметь какие-либо значимые юридические последствия.

Приложения

Приложение 1

Правомочность рассмотрения и принятия решений по вопросам повестки заседания правления

Рассмотрение правомочно	Вопросы повестки дня	Решение принимается	Учитываются голоса
При участии не менее 50% членов правления	Все вопросы	Простым большинством голосов (более 50%)	Членов правления. Голос председателя является решающим при равенстве голосов

Приложение 2

Правомочность рассмотрения и принятия решений по вопросам повестки общего собрания

Рассмотрение правомочно	Вопросы	Решение принимается	Учитываются голоса
При участии более 50% членов товарищества	Названные в п. 7 - 9, 11 - 16, 18 - 20 ч. 1 ст. 17; ч. 3 ст. 11 Закона о ведении гражданами садоводства; прочие вопросы	Простым большинством голосов (более 50%)	Членов товарищества
	Перечисленные в п. 1 - 3, 10, 17, 23 ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства	Квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей)	Членов товарищества
	Указанные в п. 4 - 6, 21, 22 ч. 1 ст. 17 Закона о	Квалифицированным большинством голосов	Членов товарищества;

	ведении гражданами садоводства	(не менее двух третей)	садоводов-индивидуалов

Приложение 3

Реестр членов (сравнение норм действующего законодательства с Законом о ведении гражданами садоводства, вступающим в силу с 1 января 2019 г.)

До 31 декабря 2018 г.	С 1 января 2019 г.
"Реестр членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения" (ст. 19.1 Закона о садоводах)	"Реестр членов товарищества" (ст. 15 Закона о ведении гражданами садоводства)
"Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения председателем правления объединения или иным уполномоченным членом правления объединения создается и осуществляется ведение реестра членов объединения" (п. 1 ст. 19.1)	"Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации товарищества в соответствии с уставом товарищества председателем товарищества или иным уполномоченным членом правления товарищества создается реестр членов товарищества и осуществляется его ведение" (ч. 1 ст. 15)
"Сбор, обработка, хранение и распространение сведений, необходимых для ведения реестра членов объединения, осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о персональных данных" (п. 2 ст. 19.1)	"Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством о персональных данных" (ч. 2 ст. 15)
"Реестр членов объединения должен содержать: 1) фамилию, имя, отчество (при наличии) члена такого объединения; 2) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которому членом такого объединения могут быть получены сообщения; 3) кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член такого объединения (после осуществления распределения земельных участков между членами объединения), и иную информацию, предусмотренную уставом такого объединения" (п. 3 ст. 19.1)	"Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные в части 5 статьи 12 настоящего Федерального закона, кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества)" (ч. 3 ст. 15). "В заявлении, указанном в части 2 настоящей статьи, указываются: 1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя; 2) адрес места жительства заявителя; 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

	4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии); 5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества" (ч. 5 ст. 12)
"Член соответствующего объединения обязан предоставлять достоверные и необходимые для ведения реестра членов объединения сведения и своевременно информировать правление объединения об изменении указанных сведений" (п. 4 ст. 19.1)	"Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении" (ч. 4 ст. 15)
"Садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обязаны создать реестр членов соответствующего объединения до 1 июня 2017 года" (п. 1 ст. 2 Федерального закона от 03.07.2016 N 337-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан")	"В случае неисполнения требования, установленного частью 4 настоящей статьи, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации" (ч. 5 ст. 15). "В отдельный раздел реестра членов товарищества в порядке, установленном настоящей статьей, могут быть внесены сведения о лицах, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, с согласия таких лиц" (ч. 6 ст. 15)

Приложение 4

Список и реестр членов объединения в соответствии с Законом о садоводах

Документ	Кем утверждается	Решает задачи	Статья Закона о садоводах
Список членов объединения	Утверждается общим собранием	1) прием новых членов; 2) исключение из членов нарушителей	
Реестр членов объединения	Ведет и утверждает правление - по мере изменения информации	1) исключение из членов: - утративших право собственности на земельные участки (продажа, дарение); - написавших заявление о выходе из членов; - умерших; 2) обновление персональных данных: Ф.И.О., адрес (почтовый	Новая статья 19.1 - введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 337-ФЗ

		или электронный), иная информация, предусмотренная уставом	

Приложение 5

Утвержден
решением общего собрания членов
садоводческого некоммерческого
товарищества собственников
недвижимости
"__" _____ 2019 г.

Устав садоводческого некоммерческого товарищества
собственников недвижимости "Аннушка"
Москва, 2019 г.

1. Общие положения

1.1. Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости "Аннушка", именуемое в дальнейшем "Товарищество", зарегистрированное администрацией Волоколамского района Московской области 31 марта 1999 г., регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 г., N 1944, основной государственный регистрационный номер 1025000000000, создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" со всеми изменениями и дополнениями, другими законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

1.2. Организационно-правовая форма - товарищество собственников недвижимости.

Полное официальное наименование Товарищества: **садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости "Аннушка"**.

Сокращенное наименование Товарищества: **СНТСН "Аннушка"**.

Место нахождения Товарищества: Московская область, Волоколамский район, сельское поселение Теряевское, дер. Батурово. Территорией ведения садоводства СНТСН "Аннушка" являются земельные участки общего пользования и индивидуальные земельные участки в соответствии с проектами организации и застройки и межевания территории, образованные в границах кадастрового квартала 50:07:0000000:00 из земельного участка общей площадью 25,0 га, предоставленного СНТ "Аннушка" на основании постановления администрации Волоколамского муниципального района Московской области.

Место нахождения постоянно действующего коллегиального исполнительного органа Товарищества: 143616, Московская область, Волоколамский район, сельское поселение Теряевское, дер. Батурово, СНТСН "Аннушка".

1.3. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, основанной на членстве и объединяющей собственников (правообладателей) объектов недвижимости (земельных участков, жилых домов, садовых домов и др.) в границах территории ведения садоводства, и осуществляет деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ).

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является собственником своего имущества.

1.6. Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать с полным наименованием Товарищества на русском языке, вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Москвы и Московской области, иметь штампы и бланки со своим наименованием, иные реквизиты.

1.7. Учредительным документом Товарищества является: устав, утвержденный общим собранием его членов.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в общей собственности или в общем пользовании членов Товарищества, управление им в установленных законодательством пределах, а также распоряжение общим имуществом.

2.2. Основным видом деятельности Товарищества является: управление недвижимым имуществом.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.3. Предметом деятельности Товарищества является:

2.3.1. Совместное пользование и в установленных законом пределах распоряжение гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании.

2.3.2. Управление имуществом общего пользования в установленных законодательством пределах.

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим уставом или решением общего собрания.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество в соответствии с гражданским законодательством вправе осуществлять действия, необходимые для достижения целей, ради которых оно создано:

3.1.1. От своего имени приобретать имущественные и неимущественные права.

3.1.2. Привлекать заемные средства.

3.1.3. Заключать договоры.

3.1.4. Определять приходно-расходную смету на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели.

3.1.5. Устанавливать на основе принятой приходно-расходной сметы на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости.

3.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

3.1.7. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

3.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество (в том числе земельные участки), принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке перестраивать часть общего имущества.

3.2.3. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2.4. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать уплаты обязательных платежей и взносов, установленных общим собранием Товарищества.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Убытком в контексте данного пункта следует считать непредвиденные расходы, понесенные в связи с несвоевременным исполнением обязательств по договорам и иных обязательств, вытекающих из публичных отношений Товарищества.

3.5. Товарищество обязано:

3.5.1. Осуществлять управление общим имуществом.

3.5.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.5.3. Представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.5.4. Отвечать по своим обязательствам своим имуществом.

4. Источник формирования денежных средств и имущества Товарищества

4.1. Товарищество, являясь юридическим лицом, может иметь в собственности и аренде: земельные участки, здания, строения, сооружения, жилищный фонд, транспорт, оборудование, инвентарь, имущество культурно-просветительного и оздоровительного назначения, денежные средства и иное имущество, необходимое для материального обеспечения деятельности Товарищества, указанной в настоящем уставе.

4.2. Имущество Товарищества состоит из:

4.2.1. Имущества, являющегося совместной собственностью его членов.

4.2.2. Имущества, находящегося в собственности Товарищества как юридического лица.

4.2.3. Имущества, находящегося в аренде Товарищества как юридического лица.

4.3. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное Товариществом за счет взносов членов Товарищества, является совместной собственностью его членов.

4.4. Источниками формирования имущества Товарищества в денежной и иных формах являются взносы членов Товарищества и граждан, заключивших договоры на использование имущества Товарищества.

Взносы - денежные средства, ежемесячно вносимые членами Товарищества на содержание имущества общего пользования, уплату налогов, арендные платежи, оплату труда наемных работников, оплату организационно-технических расходов, оплату юридического сопровождения и другие расходы Товарищества. Размер взносов устанавливается правлением и утверждается на общем собрании Товарищества.

4.5. Для определения размера взносов ежегодно правлением составляется смета доходов и расходов.

Полученная таким образом сумма расходов делится на всех правообладателей земельных участков в границах территории Товарищества.

4.6. Денежные средства Товарищества хранятся на банковском расчетном счете Товарищества.

4.7. Товарищество осуществляет расчеты по своим обязательствам по безналичному расчету.

4.8. Товарищество распоряжается средствами Товарищества, находящимися на расчетном счете в банке, согласно смете доходов и расходов Товарищества.

4.9. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов.

4.10. Члены Товарищества вносят на расчетный счет Товарищества обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением.

4.11. Владельцы земельных участков, расположенных в границах территории

Товарищества, не являющиеся членами Товарищества, вправе использовать имущество общего пользования в объеме и на условиях, аналогичных членам Товарищества.

4.12. Независимо от наличия членства в Товариществе неиспользование собственником земельного участка принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. Членство в Товариществе

5.1. Прием физических лиц и их выход из Товарищества осуществляются на общем собрании по личному заявлению.

5.2. Гражданин, имеющий земельный участок в границах Товарищества, желающий вступить в члены Товарищества, подает заявление в правление Товарищества, которое выносит вопрос о принятии заявителя в члены Товарищества на рассмотрение общего собрания членов Товарищества.

5.3. Член Товарищества обязан представить правлению Товарищества достоверные личные данные и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении в течение 10 календарных дней.

5.4. Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения общего собрания членов Товарищества, при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличной от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества.

5.5. Общее собрание членов Товарищества вправе отказать в приеме в состав членов Товарищества гражданина-заявителя при наличии оснований, предусмотренных законом.

5.6. Членство в Товариществе прекращается:

5.6.1. С даты прекращения прав на земельный участок.

5.6.2. С даты подачи заявления о выходе из членов Товарищества.

5.6.3. С даты смерти гражданина, бывшего членом Товарищества.

5.6.4. С даты принятия общим собранием членов Товарищества решения об исключении гражданина из членов в связи с неуплатой взносов.

5.6.5. С даты ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.7. Заявление о выходе из членов Товарищества подается в правление Товарищества.

5.8. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества в случае задержки уплаты взносов и платежей, утвержденных общим собранием, в полном объеме более чем на три месяца.

5.9. Прекращение членства в Товариществе по инициативе гражданина не освобождает его от исполнения гражданско-правовых обязательств перед Товариществом и обязательств по уплате взносов, возникших до прекращения членства.

6. Права, обязанности и ответственность членов Товарищества

Члены Товарищества обладают равными правами и несут равные обязанности.

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

6.1.2. Участвовать в работе общих собраний.

6.1.3. Вносить предложения и участвовать в улучшении деятельности Товарищества.

6.1.4. Вносить в любое время добровольные взносы и иные платежи.

6.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим уставом.

6.1.6. При ликвидации Товарищества получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

6.1.7. Добровольно выходить из членов Товарищества.

6.1.8. Осуществлять иные не запрещенные законодательством РФ действия.

6.2. Член Товарищества обязан:

6.2.1. Не нарушать права членов Товарищества.

6.2.2. Участвовать в работе общих собраний Товарищества лично или через своего представителя.

6.2.3. Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя Товарищества.

6.2.4. Нести ответственность за нарушение обязательств по участию в управлении Товариществом, по внесению обязательных платежей и иных взносов.

6.2.5. Не причинять вред Товариществу.

6.2.6. Своевременно вносить обязательные платежи, взносы и коммунальные платежи в размерах, установленных решениями общего собрания членов Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества.

6.2.7. Участвовать в образовании имущества Товарищества, а также нести бремя содержания имущества Товарищества.

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

6.2.9. Выполнять решения общих собраний и решения правления Товарищества.

6.2.10. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.

6.2.11. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

6.2.12. Содержать в чистоте и порядке прилегающую к земельному участку территорию на расстоянии 5 м.

7. Органы управления Товариществом

7.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

7.2. Правление Товарищества является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества.

7.3. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества.

7.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

7.4.1. Изменение устава Товарищества.

7.4.2. Избрание органов Товарищества (председателя, членов правления), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий.

7.4.3. Определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя Товарищества, членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми Товариществом заключены трудовые договоры.

7.4.4. Принятие решения о приобретении Товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков.

7.4.5. Принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

7.4.6. Принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества.

7.4.7. Прием граждан в члены Товарищества, исключение граждан из числа членов Товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены Товарищества.

7.4.8. Принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов Товарищества.

7.4.9. Одобрение проекта организации и застройки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества.

7.4.10. Распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами Товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

7.4.11. Утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора).

7.4.12. Утверждение положения об оплате труда работников и членов органов Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с

Товариществом.

7.4.13. Принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них.

7.4.14. Заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором Товарищества.

7.4.15. Утверждение порядка ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности председателя и правления Товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

7.4.16. Рассмотрение жалоб членов Товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

7.4.17. Утверждение приходно-расходной сметы Товарищества и принятие решения о ее исполнении.

7.4.18. Утверждение отчетов правления Товарищества, отчетов председателя Товарищества.

7.4.19. Определение порядка рассмотрения органами Товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов Товарищества.

7.4.20. Принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов Товарищества.

7.4.21. Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Закона N 217-ФЗ.

7.4.22. Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Закона N 217-ФЗ.

7.4.23. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

7.5. Общее собрание членов Товарищества вправе рассматривать любые вопросы деятельности Товарищества и принимать по ним решения, в том числе:

7.5.1. Определение количественного состава ревизионной комиссии.

7.5.2. Утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре).

7.5.3. Утверждение периодичности ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

7.5.4. Утверждение размера платы, взимаемой с правообладателей земельных участков, при предоставлении им копий документов, предусмотренных частью 3 статьи 11 Закона N 217-ФЗ:

а) устава Товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

б) бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, приходно-расходных смет

Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

в) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

г) документов, подтверждающих права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

д) протокола собрания об учреждении Товарищества, протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

е) финансово-экономического обоснования размера взносов;

ж) иных предусмотренных Законом N 217-ФЗ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренних документов Товарищества.

7.6. Общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов Товарищества проводится по требованию правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), членов Товарищества в количестве более чем одна пятая членов Товарищества, а также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

7.7. Требование о созыве внеочередного общего собрания подается в правление в письменном виде. Оно должно содержать предложения по повестке собрания с указанием докладчиков по всем вопросам из числа членов Товарищества, от которых исходит это требование. В случае подачи требования о проведении внеочередного общего собрания, исходящего не менее чем от одной пятой членов Товарищества, к требованию должен быть приложен список, составленный в произвольной форме и содержащий обязательные пункты: номер земельного участка, фамилии, имена и отчества (последние - при наличии) членов Товарищества, подписи членов Товарищества.

7.8. Правление Товарищества обязано в течение 30 дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества либо требования ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества рассмотреть указанное предложение или требование и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении.

7.9. Правление Товарищества вправе отказать в проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества в случае, если не соблюден установленный настоящим уставом Товарищества порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов.

7.10. В случае принятия правлением Товарищества решения о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества указанное общее собрание членов Товарищества должно быть проведено не позднее чем через 30 дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае если правление Товарищества приняло решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества, оно информирует в письменной форме ревизионную комиссию (ревизора) Товарищества или членов Товарищества либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества о причинах отказа.

7.11. В случае нарушения правлением Товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества ревизионная комиссия (ревизор), члены Товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего

собрания членов Товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества при условии соблюдения положений частей 13 - 18 статьи 17 Закона N 217-ФЗ.

7.12. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов такого объединения.

7.13. Член Товарищества, а также в установленных Законом N 217-ФЗ случаях собственник земельного участка вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной в установленном порядке.

7.14. Решения о внесении изменений в устав Товарищества и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов Товарищества, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов такого объединения квалифицированным большинством в две трети голосов членов товарищества, присутствующих на собрании.

7.15. Общее собрание вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Товарищества, при условии их заблаговременного включения в повестку дня собрания, в том числе по вопросам, относящимся к компетенции правления и других органов Товарищества. Голосование и принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, не допускается.

7.16. При необходимости решение общего собрания членов может приниматься путем проведения очно-заочного или заочного голосования.

7.17. Уведомление о дате, месте проведения и повестке общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества через электронную почту и размещается на доске объявлений. Уведомление направляется не позднее чем за две недели до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

7.18. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

7.19. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на пять лет.

7.20. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

7.21. Председатель Товарищества собирает заседания правления Товарищества по мере необходимости.

7.22. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем 50% от общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем Товарищества.

7.23. В обязанности правления Товарищества входят:

7.23.1. Обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.

7.23.2. Практическое выполнение решений общих собраний членов Товарищества.

7.23.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, а также платежей по договорам пользования имуществом.

7.23.4. Составление приходно-расходной сметы Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

7.23.5. Организация и проведение общих собраний членов Товарищества.

7.24. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества, возглавляющим правление.

7.25. Полномочия председателя Товарищества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и уставом Товарищества.

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

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

7.26.1. Председательствует на заседаниях правления.

7.26.2. Имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

7.26.3. Подписывает другие документы от имени Товарищества и протоколы заседания правления.

7.26.4. Заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

7.26.5. Издает приказы о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания.

7.26.6. Выдает доверенности без права передоверия.

7.26.7. Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних регламентов Товарищества.

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

7.26.9. Рассматривает заявления членов Товарищества.

Председатель правления Товарищества в соответствии с уставом Товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности Товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных Законом N 217-ФЗ и уставом Товарищества за другими органами управления Товарищества.

7.27. Председатель Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на пять лет.

8. Ответственность председателя правления и членов правления

8.1. Председатель Товарищества и члены правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

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

9. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества

9.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов Товарищества общим собранием его членов в составе трех (одного) человек на срок пять лет.

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества.

9.2. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

9.2.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и его председателем решений общих собраний членов Товарищества, законность сделок, совершенных органами Товарищества, состав и состояние имущества общего пользования.

9.2.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год либо в иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания членов Товарищества.

9.2.3. Отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений.

9.2.4. Сообщать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов Товарищества.

9.2.5. Осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением Товарищества или его председателем заявлений членов Товарищества.

10. Ведение делопроизводства и порядок хранения документов Товарищества

10.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывает председательствующий на общем собрании членов Товарищества. Протоколы общих собраний членов Товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель Товарищества.

10.2. Протоколы заседаний правления подписывает председатель Товарищества, протоколы ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывают члены ревизионной комиссии (ревизор).

10.3. Протоколы общих собраний членов Товарищества и протоколы заседаний правления Товарищества хранятся в делах Товарищества не менее 49 лет. Учредительные документы, а также изменения и дополнения к ним, свидетельства и (или) документы о государственной регистрации Товарищества, правоустанавливающие документы на земельные участки и иные значимые документы хранятся в делах Товарищества постоянно.

10.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их письменному требованию по конкретному вопросу (по конкретному документу), а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

10.5. Товарищество ведет хозяйственный учет и отчетность в порядке и объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации.

11. Реорганизация Товарищества

11.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества на основании Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

11.3. Члены реорганизованного Товарищества становятся членами вновь создаваемого Товарищества.

11.4. Товарищество считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого Товарищества, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

11.5. Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации товариществ и внесение в Единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных товариществ осуществляются в порядке, установленном Законом о государственной регистрации юридических лиц.

12. Ликвидация Товарищества

12.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Требование о ликвидации Товарищества может быть предъявлено в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

12.3. При ликвидации Товарищества как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

Приложение 6

Председателю правления садоводческого
некоммерческого товарищества собственников
недвижимости "_____"
от _____,
(Ф.И.О. полностью)
владельца земельного участка N _____,
с кадастровым номером 50:__:_____:_____

Заявление

Прошу принять меня в члены/подтверждаю, что являюсь членом СНТСН "Аннушка" (нужное подчеркнуть).

С уставом СНТСН "Аннушка" ознакомлен(а). Обязуюсь выполнять требования устава, решения правления и общих собраний членов СНТСН "Аннушка".

Контактная информация:

Адрес регистрации: _____. Почтовый адрес: _____.

Телефон: _____.

E-mail: _____. Иное (сайт, социальная сеть и др.) _____.

Даю свое согласие получать от правления информацию, связанную с деятельностью СНТСН "Аннушка", в том числе извещения о проведении общих собраний, по указанным контактам. В случае изменения указанной контактной информации и (или) прекращения прав на принадлежащий мне земельный участок обязуюсь уведомлять об этом правление СНТСН "Аннушка" в течение 10 (десяти) календарных дней в письменной форме.

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" даю СНТСН "Аннушка" свое согласие на обработку моих персональных данных любым, не запрещенным законом, способом в соответствии с уставом.

Приложения:

Копия паспорта гражданина РФ (страницы с фото и регистрацией).

Копия свидетельства о праве собственности (выписки) из ЕГРН.

Иное _____
(членская книжка, договор аренды земельного участка, постановление и др.)

Заполнено собственноручно _____/_____/

"__" _____ 2019 г.

Приложение 7

Садоводческое некоммерческое
товарищество собственников
недвижимости "Аннушка"

Доверенность

"__" _____ 2018 года

Я, _____, "__" _____ года рождения, паспорт: серия ___ N _____, выдан _____ "__" _____ ____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____ _____, являющийся (являющаяся) членом садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости "Аннушка" и владельцем земельного участка N ___, расположенного по адресу: _____, настоящей доверенностью уполномочиваю гражданина _____,
(Ф.И.О. полностью)

"__" _____ ____ года рождения, паспорт: серия _____ N _____, выдан "__" _____ ____ г., код подразделения _____, зарегистрированного(-ую) по адресу: _____, представлять мои интересы на всех общих собраниях садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости "Аннушка".

В рамках настоящего поручения гражданин (Ф.И.О. полностью) имеет право:

- присутствовать на всех (очередных и внеочередных) общих собраниях садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости "Аннушка";
- принимать участие в обсуждении любых вопросов повестки дня;
- голосовать по вопросам повестки дня.

Настоящая доверенность выдана сроком на _____ без права передоверия.

_____

(Ф.И.О. полностью, подпись доверителя)

Подпись _____ удостоверяю:

(Ф.И.О. доверителя полностью)

Председатель правления СНТСН "Аннушка" _____ /Ф.И.О./

м.п.

Приложение 8

"Утверждаю"
"__" _____ 2019 г.
Председатель правления
СНТСН "Аннушка"
_____/_____/

Реестр членов садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости "Аннушка"

N п/п	Фамилия, имя, отчество	Номер участка	Кадастровый номер участка	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты	Примечание

Приложение 9

Регистрационный лист участников общего собрания садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости "Аннушка"

"__" _____ 2019 г.

N п/п	Фамилия, имя, отчество	Номер участка	Кадастровый номер участка	Подпись	Примечание

Приложение 10

Повестка общего собрания членов садоводческого
некоммерческого товарищества "Аннушка"

12 мая 2019 г.

1. Регистрация участников.

2. Выборы председателя собрания и секретаря собрания.

3. Утверждение регламента проведения собрания.

4. Общая информация: отчет председателя и бухгалтера о финансово-хозяйственном состоянии дел товарищества за период с 14 мая 2018 г. по 11 мая 2019 г.

5. Актуализация сведений в реестре членов товарищества. Прием новых членов, исключение должников по взносам.

6. Электросетевое хозяйство:

- новые тарифы с 1 июля 2019 г.;

- расчеты за потребленную электроэнергию;

- размер внутренних и внешних потерь за потребленную электроэнергию;

- ревизия (замена) вводов в дома и внутренней электропроводки;

- уличное освещение: порядок и режим работы.

7. Экология и природопользование:

- вывоз мусора: ответственность за соблюдение законодательства;

- оборудование площадки для мусорного контейнера;

- санитарная зона товарищества и индивидуальных участков;

- организация субботников;

- рекомендации по утилизации мусора. Раздельный сбор мусора;

- мойка автомобилей.

8. Пожарная безопасность:

- утверждение списка владельцев участков на покупку огнетушителей и дымовых извещателей;

- разведение костров.

9. Охрана и безопасность:

- режим работы. Функции и обязанности;

- фиксированные расценки на дополнительные работы;

- договорные цены на индивидуальные работы;

- установка видеокамер на территории товарищества.

10. Земельно-имущественные отношения:

- оформление земельных участков общего пользования в собственность товарищества;

- содержание индивидуальных участков;

- продажа участков.

11. Дороги:

- водоотведение на дорогах;

- кюветы по границам индивидуальных участков;

- окос травы на обочинах;

- покрытие главной дороги до въездов на участки;

- точечный ремонт дорог;

- утверждение плана строительства дорог в 2019 - 2020 гг.;

- ограничение въезда на территорию товарищества;

- согласование проезда грузовых автомобилей;

- парковка автомобилей на территории товарищества.

12. Членские и целевые взносы:

- принятие мер к должникам по взносам за 2018 год;

- способы уплаты взносов: на расчетный счет товарищества либо в порядке взаимозачета за выполненные работы (предоставленные материалы) в пользу товарищества.

13. Бюджет на 2019 - 2020 финансовый год:

- утверждение размера, порядка и сроков уплаты членского взноса;

- утверждение размера, порядка и сроков уплаты целевого взноса;

- предоставление льгот при своевременной уплате взносов;

- утверждение приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования.

14. Выборы правления.

15. Выборы ревизионной комиссии.

16. Разное (для обсуждения и принятия к сведению, решение общего собрания по данным вопросам не принимается).

Приложение 11

Регламент проведения общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества "Аннушка"

12 мая 2019 г.

11:45 - 12:10

1. Регистрация участников. Выдача печатных материалов. Размещение участников.

12:10 - 13:00

2. Выборы председателя собрания и секретаря собрания.

(Голосование по выбору президиума собрания.)

3. Оглашение пунктов повестки общего собрания.

(Голосование - утверждение повестки общего собрания.)

4. Утверждение порядка проведения общего собрания:

1) по каждому пункту (вопросу) повестки обсуждение и принятие решения проходят отдельно;

2) участвовать в обсуждении могут только члены товарищества и члены их семей, в голосовании - только члены товарищества, а также представители по доверенности, заверенной председателем товарищества либо нотариально;

3) выступление основного докладчика - не более 20 мин.:

а) отчет за период с 14 мая 2018 г. по 11 мая 2019 г.:

- принятые решения на общем собрании 14 мая 2018 г.;

- результат выполнения принятых решений за отчетный период;

- расходы, направленные на результат;

б) предложения на очередной финансовый год:

- цели и задачи на следующий период;

- бюджет, необходимый для достижения целей;

4) вопросы к докладчику и ответы докладчика на них - не более 5 мин. на один вопрос;

5) выступления и предложения присутствующих - не более 5 мин. на одно выступление;

6) вынесение вопросов на голосование:

а) управленческие и организационные;

б) финансы - статья бюджета на очередной финансовый год;

7) итоги голосования;

8) переход к следующему пункту повестки общего собрания;

9) после исчерпания повестки общего собрания - итоги общего собрания:

а) перечень принятых решений;

б) общая сумма бюджета;

в) размер членских и целевых взносов.

13:00 - 13:30

5. Проведение общего собрания, обсуждение и голосование.

13:30 - 13:45

6. Итоги общего собрания. Утверждение приходно-расходной сметы, финансово-экономического обоснования, размера, порядка и сроков уплаты членских и целевых взносов. Утверждение сроков и порядка уплаты взносов.

с 14:00

7. Текущие вопросы.

Приложение 12

Финансово-экономическое обоснование размера взносов
на 2019 - 2020 гг. садоводческого некоммерческого
товарищества "Аннушка"

Поз.	Текущие расходы: членские взносы	Сумма, руб.
1	**Организация работы председателя.** Выплата вознаграждения председателю предусмотрена по итогам 2019 - 2020 гг. на основании решения общего собрания при выполнении целевых показателей: результаты выполнения решений общих собраний, эффективность руководства правлением и текущей деятельностью товарищества, результаты взыскания задолженности по взносам (платежам), а также объем своевременно уплаченных взносов (платежей). Предельный размер вознаграждения включает все расходы на уплату налоговых отчислений, в том числе НДФЛ, и составляет 84 тыс. руб. за период с мая 2019 по апрель 2020 года	84 000
2	**Организация работы бухгалтера.** Выплата вознаграждения бухгалтеру предусмотрена по итогам 2019 - 2020 гг. на основании решения общего собрания при выполнении целевых показателей: отсутствие штрафных санкций за несвоевременную сдачу отчетности либо допущенные ошибки, своевременное информирование правления о поступивших платежах и возникновении просроченной задолженности, своевременное и верное разнесение поступивших платежей по бухгалтерскому учету, минимизация приема наличных денежных средств до 31 декабря 2019 г. Предельный размер вознаграждения включает все	72 000

	расходы на уплату налоговых отчислений, в том числе НДФЛ, и составляет 72 тыс. руб. за период с мая 2019 по апрель 2020 года	
3	**Организация работы охраны.** Выплата заработной платы сторожу предусмотрена ежемесячно в размере 6 тыс. руб., включая все расходы на уплату налоговых отчислений, в том числе НДФЛ. Выплата вознаграждения по итогам работы за период с мая 2019 по апрель 2020 года предусмотрена на основании решения общего собрания при выполнении целевых показателей: отсутствие краж и умышленного повреждения имущества общего пользования на территории товарищества, соблюдение трудовой дисциплины, своевременное информирование председателя и членов правления обо всех инцидентах на территории товарищества, выполнение текущих поручений председателя в рамках должностной инструкции сторожа. Предельный размер вознаграждения включает все расходы на уплату налоговых отчислений, в том числе НДФЛ, и составляет 72 тыс. руб. за период с мая 2019 по апрель 2020 года	132 000
4	**Вывоз мусора.** Стоимость вывоза 1 бункера объемом 8 куб. м в 2019 году составляет 4 800 руб. Со второго полугодия 2019 года мусоровывозящая компания планирует увеличение стоимости вывоза мусора до 5 200 руб. Фактический объем вывозимого мусора с территории товарищества соответствует утвержденным нормам накопления и составляет от 8 до 10 бункеров в течение года	50 000
5	**Чистка снега.** Для очистки внутренних и подъездных дорог товариществом заключен договор с ИП Ведеркиным И.Ю. на зиму 2019 - 2020 гг. на условиях почасовой оплаты в размере 1 500 руб. за 1 час работы. С учетом статистики предыдущих 3 лет фактическое время, затраченное на чистку снега на территории товарищества, составляет от 30 до 40 нормо-часов	60 000
6	**Расходы на банковские услуги (р/счет, комиссия банка) и сдачу отчетности.** Правлением в 2019 году заключен договор с банком на льготных условиях ведения расчетного счета: с товарищества не взимается комиссия за прием на расчетный счет наличных денежных средств от физических лиц, а также за 5 платежных поручений в месяц. Ежемесячная плата за ведение расчетного счета составляет 500 руб. в месяц (6 тыс. руб. за 12 месяцев). С учетом полного перехода на безналичные платежи с 1 января 2019 г. и необходимого количества платежей комиссия банка за ведение расчетного счета помимо ежемесячной платы составит 6 тыс. руб. за период с мая 2019 по апрель 2020 года	12 000
7	**Земельный налог.** Общая площадь земельных участков общего пользования товарищества составляет 27 235 кв. м. Кадастровая стоимость 1 кв. м - 697,88 руб. Кадастровая стоимость земельных участков общего пользования товарищества составляет 19 006 762 руб. По решению совета депутатов сельского поселения ставка земельного налога в 2019 году составляет 0,3% от кадастровой стоимости. Расчет подлежащего уплате земельного налога товарищества: 27 235 кв. м x 697,88 руб/кв. м x 0,30% = 57 020 руб. С учетом округления в	57 000

	приходно-расходной смете следует предусмотреть 57 тыс. руб., недостаток в размере 20 руб. следует покрыть за счет экономии при уплате налога на имущество товарищества	
8	**Налог на имущество.** Среднегодовая остаточная стоимость основных средств товарищества (с учетом нормативного амортизационного износа) в 2019 году составляет 272 тыс. руб. Ставка налога на имущество юридических лиц предусмотрена в размере 2,2% от остаточной стоимости. Ежеквартальный налог на имущество товарищества в текущем объеме не превысит 1 500 руб. Разницу между фактически уплаченным налогом на имущество товарищества и предусмотренным настоящим финансово-экономическим обоснованием следует отнести на земельный налог в размере 20 руб., остаток - в резерв расходов на услуги банка сверх предусмотренных 12 тыс. руб. на финансовый год	6 000
9	**Оформление земельных участков - общего пользования и индивидуальных.** В апреле 2019 года заключен договор с кадастровым инженером на межевание и постановку на кадастровый учет земельных участков общего пользования (уплата из бюджета целевых взносов товарищества), а также индивидуальных земельных участков (уплата владельцами участков самостоятельно). Завершение процедуры постановки земельных участков общего пользования на кадастровый учет и регистрации права собственности в ЕГРН согласно условиям договора - май 2020 года, окончательный расчет по факту выполнения работ, аванс - 18 тыс. руб.	18 000
10	**Прочие расходы** (в том числе на предоставление льготы при уплате членских взносов до 1 июля 2019 г.). На общем собрании планируется утвердить членские взносы в размере 9 тыс. руб. с одного участка сроком уплаты до 1 августа 2019 г. Предлагается предоставить единовременную льготу в размере 1 тыс. руб. владельцам участков, не имеющим задолженности за предыдущие периоды и уплатившим членский взнос до 1 июля 2019 г. В случае своевременного внесения платежей владельцами земельных участков на территории товарищества поступление денежных средств по данной статье приходно-расходной сметы уменьшится в соответствии с количеством предоставленных льгот, максимально - на 67 тыс. руб. (при уплате взносов всеми владельцами участков до 1 июля 2019 г.). В связи с этим минимальная сумма поступивших платежей по статье "прочие расходы" составит 45 тыс. руб. (112 000 - 67 000), максимальная - 112 тыс. руб., в зависимости от наличия оснований для предоставления льготы	112 000
Итого: членский взнос 9 тыс. руб. с каждого участка, срок уплаты - 1 августа 2019 г. (всего 67 участков). **При уплате до 1 июля 2019 г. и отсутствии задолженности по взносам за предыдущие периоды предоставляется единовременная льгота в размере 1 тыс. руб.**		**603 000**
Поз.	Строительство и эксплуатация подъездных и внутренних дорог	Сумма

1	Покрытие вторым слоем асфальтной крошки полотна центральной дороги. Сумма определена на основании трех коммерческих предложений, представленных в правление товарищества (прилагаются)	120 000
2	Точечный ремонт покрытия дороги 1-й улицы. См. комментарии к поз. 1	28 000
3	Покрытие основным слоем полотна внутренних дорог асфальтной крошкой (2-я и 3-я улицы), устройство водопропускных труб. См. комментарии к поз. 1	120 000
4	**Прочие расходы** (в том числе на предоставление льготы при уплате целевого взноса до 1 июля 2019 г.). На общем собрании планируется утвердить целевые взносы в размере 5 тыс. руб. с одного участка сроком уплаты до 1 августа 2019 г. Предлагается предоставить единовременную льготу в размере 1 тыс. руб. владельцам участков, не имеющим задолженности за предыдущие периоды и уплатившим целевой взнос до 1 июля 2019 г. В случае своевременного внесения платежей владельцами земельных участков на территории товарищества поступление денежных средств по данной статье приходно-расходной сметы уменьшится в соответствии с количеством предоставленных льгот, максимально - на 67 тыс. руб. (при уплате взносов всеми владельцами участков до 1 июля 2019 г.). В связи с этим минимальная сумма поступивших платежей по статье "прочие расходы" составит 0 руб., максимальная - 67 тыс. руб., в зависимости от наличия оснований для предоставления льготы	67 000
Итого: целевой взнос - 5 тыс. руб. с каждого участка, срок уплаты - 1 августа 2019 г. (всего 67 участков). **При уплате до 1 июля 2019 г. и отсутствии задолженности по взносам за предыдущие периоды предоставляется единовременная льгота в размере 1 тыс. руб.**		**335 000**
Примечание: - для владельцев индивидуальных участков, не являющихся членами товарищества, плата за пользование объектами инфраструктуры и создание (реконструкцию) имущества общего пользования: - предусмотрена в размере, равном сумме членского и целевого взносов члена товарищества; - сроки и порядок внесения платы, предоставления льгот при своевременной уплате и отсутствии задолженности за предыдущие периоды предусмотрены в порядке, аналогичном для членов товарищества		

Приложение 13

Приходно-расходная смета на 2019 - 2020 гг. садоводческого некоммерческого товарищества "Аннушка"

Приходно-расходная смета подготовлена на основании финансово-экономического обоснования расчета членского и целевого взносов на период с мая 2019 по апрель 2020 года.

Поз.	Текущие расходы: членские взносы	Сумма, руб.
1	Организация работы председателя	84 000
2	Организация работы бухгалтера-кассира	72 000
3	Организация работы охраны	132 000
4	Вывоз мусора - бункеры 8 куб. м	50 000
5	Чистка снега	60 000
6	Расходы на банковские услуги (р/счет, комиссии банков) и сдачу отчетности	12 000
7	Налог на земли общего пользования (27 235 кв. м x 697,88 руб/кв. м x 0,30%)	57 000
8	Налог на имущество (1 500 руб. x 4 квартала)	6 000
9	Оформление земельных участков - общего пользования и индивидуальных	18 000
10	Прочие расходы (в том числе на предоставление льготы при уплате членских взносов до 1 июля 2019 г.)	112 000
Итого: членский взнос - 9 тыс. руб. с каждого участка, срок уплаты - 1 августа 2019 г. (всего 67 участков). **При уплате до 1 июля 2019 г. и отсутствии задолженности по взносам за предыдущие периоды предоставляется единовременная льгота в размере 1 тыс. руб.**		**603 000**
Поз.	Строительство и эксплуатация подъездных и внутренних дорог	Сумма, руб.
1	Покрытие вторым слоем асфальтной крошки полотна центральной дороги	120 000
2	Точечный ремонт покрытия дороги 1-й улицы	28 000
3	Покрытие основным слоем полотна внутренних дорог асфальтной крошкой (2-я и 3-я улицы), устройство водопропускных труб	120 000
4	Прочие расходы (в том числе на предоставление льготы при уплате целевого взноса до 1 июля 2019 г.)	67 000
Итого: целевой взнос - 5 тыс. руб. с каждого участка, срок уплаты - 1 августа 2019 г. (всего 67 участков). **При уплате до 1 июля 2019 г. и отсутствии задолженности по взносам за предыдущие периоды предоставляется единовременная льгота в размере 1 тыс. руб.**		**335 000**

Примечание:
для владельцев индивидуальных участков, не являющихся членами товарищества, плата за пользование объектами инфраструктуры и создание (реконструкцию) имущества общего пользования:
- предусмотрена в размере, равном сумме членского и целевого взносов члена товарищества;

- сроки и порядок внесения платы, предоставления льгот при своевременной уплате и отсутствии задолженности за предыдущие периоды предусмотрены в порядке, аналогичном для членов товарищества