

Председателю ДНП «Медвежье озеро 2014»

Никифоровой А.Ю.

Членам Правления ДНП «Медвежье озеро 2014»

Сахновой О.М., Кларк Е.В., Дронову И.Б.,

Хохлову Г.Н., Булгарцеву А.В., Васильеву А.Г.

от члена ДНП «Медвежье озеро 2014»

Мирского А.Е., ул.Черничная д.4

В связи с проведением Общего собрания членов ДНП «Медвежье озеро 2014» 19.10.2019г. предлагаю принять к рассмотрению Собранием следующих замечаний, исправлений и предложений по представленной новой редакции Устава СНТ (ДНП). Для удобства восприятия предложения/замечания разделены на четыре раздела:

1. На соответствие ФЗ №217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017г.
2. На структурное единообразие документа.
3. На смысловые и стилистические замечания к документу.
4. Частные предложения.

Избранная последовательность соответствует, по-моему, иерархии важности указанных ниже положений, которые являются результатом моего анализа.

1. В целом предложенная к обсуждению новая редакция Устава соответствует ФЗ№217, однако два вопроса требуют обязательной корректировки:

- 1.1. **Пункт 6.3** новой редакции не соответствует положениям **п.7 ст.14 ФЗ №217** и не должен приниматься Собранием в предложенной редакции, а именно:

отсутствует изначальный посыл Законодателя на «объем пользования имуществом общего пользования» в привязке к указанным в п.6.3. положениям.

Ранее (выступая на Общем собрании от 15.12.18г. и письмом от 20.02.19) мною этот вопрос был достаточно подробно изложен. Законодатель сформулировал статьи расходов в новом законе, «абстрактная» привязка членских взносов к соткам, метрам и т.д. по сути незаконна: требуется как экономическое обоснование (постатейное), так и принятие его общим Собранием, но об этом ниже.

**Предлагаю исправить новую редакцию Устава в части п.6.3., дополнив первую строку фразой дословно повторяющей законодателя: «если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования»**

*Комментарий.*

*Законодатель дал возможность садоводам при установлении размера взносов принять как один, так несколько критериев и это закреплено законом:*

*Статья 14 п.7. «В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от **размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.**»*

- 1.2. Решением Общего собрания ДНП от 16.12.2017г был создан «Специальный фонд». Данное решение было принято на основании положений ФЗ№66 и действующей редакции Устава. Однако ни представленная новая редакция Устава, ни ФЗ№217 не содержат положений о Специальном фонде. В случае сохранения текущего положения указанный фонд подлежит ликвидации.
- Предлагаю внести в повестку голосования на Собрании вопрос о целесообразности создания (сохранения) Специального фонда, с разъяснением Собранию его целей. В случае положительного решения Собрания внести в текущую редакцию Устава статью о Специальном фонде в раздел 9, поручить Правлению подготовить и представить на голосование Положение о Специальном фонде СНТ, с изложением целей фонда, порядка его формирования и использования средств.**

*Комментарий.*

*Указанный фонд был создан на основании **решения общего собрания от 16.12.2017г., т.е. в соответствии с действующим на тот момент законодательством. Решение о направлении средств Спецфонда на приобретение имущества общего пользования принято **общим собранием 10.02.2018г.**** В настоящее время за счет средств Спецфонда приобретено здание, система уличного освещения, блок-контейнер для размещения сотрудников ЧОП, земельный участок общего назначения. Сделка по приобретению оставшихся земельных участков общего назначения в процессе закрытия.*

2. С точки зрения структуры документа предлагается унифицировать принцип: простые положения формулируем исчерпывающе, сложные, требующие развернутого, отчасти автономного изложения, выделяем в самостоятельные приложения (регламенты, положения, правила и т.п.). Этот подход применен в предложенной редакции не в полной мере, а именно:
- 2.1. **Пункт 6.4.** новой редакции формулирует слишком общий принцип определения размера взносов. А этот вопрос является возможно самым важным для большинства собственников. В не меньшей степени он важен для ДНП, поскольку механизм в отношении злостных неплательщиков отсутствует.
- Предлагаю вместо «финансово-экономического обоснования» закрепить в п.6.4. и п.11.7.18. Устава «Методику расчета взноса» - отдельный документ, формулирующий подходы и принципы распределения расходов по собственникам участков в границах территории мкр Медвежье озеро, выраженные в математических формулах. Поручить Правлению подготовить и представить на голосование «Методику расчета взноса», сформированную постатейно в соответствии с ФЗ№217 и разъяснениями.**

*Комментарий.*

*Законодатель предусмотрел обязанность садоводов решением общего собрания утверждать смету, финансово-экономическое обоснование размера взносов на ежегодном собрании, то есть каждый календарный год. Обязанность вносить в Устав методики и математические формулы законом не предусмотрена и это логично, так как изменение методики не должно влечь изменение Устава организации.*

*Статья 14 п.8. «Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.»*

*Механизм в отношении злостных неплательщиков закреплен п.6.9. и 6.10. Устава. Это взимание пеней и взыскание в судебном порядке.*

- 2.2. **Пункт 8.3** новой редакции фиксирует образование Ревизионной комиссии СНТ. Вместе с тем на текущем собрании нам предложено к рассмотрению «Положение о ревизионной комиссии».

**Предлагаю закрепить в новой редакции Устава указанный документ, а именно:**

**Дополнить п.8.3 фразой: «действующая согласно Положения о ревизионной комиссии».**

**Относительно п.8.4. требуется корреляция с положением о ревизионной комиссии в части срока избрания (2 года в Положении и 4 года в Уставе).**

*Комментарий.*

*Устав – это основной документ садоводов, их «Конституция». Перегружать его различными положениями, регламентами и т.п. представляется неуместным и излишним. В регламенты можно вносить изменения решениями общего собрания, без сложной юридической процедуры регистрации новых редакций Устава, с дополнительными нотариальными расходами.*

*Относительно п.8.4. – в окончательной зарегистрированной редакции Устава – 4 (четыре) года.*

- 2.3. **Пункт 9.1.19.** об определении порядка рассмотрения органами Товарищества заявлений (обращений, жалоб). Сама по себе эта формулировка предполагает отдельно прописанный регламент.

**Предлагаю закрепить в п.9.1.19. Устава «Регламент рассмотрения обращений», поручить Правлению подготовить его и представить на голосование товариществу.**

*Комментарий.*

*Вносить в Устав все регламенты и положения представляется неуместным и излишним. Регламент рассмотрения обращений будет подготовлен Правлением и представлен Общему собранию для рассмотрения.*

- 2.4. С самого начала жизни поселка процедуры выбора подрядчиков осуществлялись на конкурсной основе через тендеры. Это позволяло вовлечь в деятельность на благо поселка всех желающих из числа собственников,

создавало прозрачную атмосферу и формировало конкурентную среду, хотя и не было формально закреплено в Уставе. К сожалению, эта практика прекращена с 2017 года, что формально не является нарушением.

Тем не менее, полагаю верным вернуться к этой практике.

**Предлагаю раздел 11 дополнить «Положением о тендерах», так чтобы Договора с организациями, осуществляющими деятельность в части видов конкурентных услуг, заключались только по результатам проведения тендеров. Поручить Правлению подготовить и представить на голосование товариществу «Положение о тендерах».**

*Комментарий.*

*Вносить в Устав все регламенты и положения представляется неуместным и излишним. В архиве партнерства не содержится ни одного документального подтверждения проведения ранее 2017 года каких-либо тендеров. Не содержится ранее принятого «Положения о тендерах», в соответствии с которым они теоретически могли бы проводиться до 2017 года. Проведение формальных тендеров – сложная и трудоемкая работа узкого специалиста, необходимо узнать мнение большинства садоводов о необходимости таких расходов и включении их в смету.*

*Если говорить о выборе поставщиков работ и услуг в целом, то Правление проводит такую работу постоянно, ни одного договора не заключено по цене выше рыночной. Постоянные усилия и умение вести переговоры с контрагентами привели к тому, что расценки в договорах ниже рынка, а цена закупки большинства материалов, инструмента, оборудования существенно ниже рынка (оптовые цены). Для контроля этих расходов раз в год ревизионная комиссия проверяет всю документацию и делает свое заключение.*

***Давайте сверимся с законодательством по этому вопросу и обратимся к Статье 18 Федерального закона 217-ФЗ. Правление товарищества.***

*«7. К полномочиям правления товарищества относятся:*

*...*

*4) руководство текущей деятельностью товарищества;*

*5) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества;*

*6) принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;*

*7) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом;*

*8) обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;*

*...*

*8. Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим*

*Федеральным законом и уставом товарищества к полномочиям иных органов товарищества».*

- 2.5. В условиях короткого срока от объявления о проведении собрания до его проведения особое значение приобретает порядок формирования повестки собрания. В представленной редакции Устава этот вопрос не рассмотрен вовсе. **Предлагаю внести непосредственно в Устав, раскрывая смысл п.9.15 и 11.7.16, указание на «Положение о порядке проведения Общих собраний СНТ», в которое включить возможность заблаговременной дискуссии по повестке предстоящих собраний, используя механизм заочного голосования.**

*Комментарий.*

*Вопрос о сроках уведомления о проведении Общего собрания закреплен п.9.13. Устава, что соответствует Статье 17 п.13 Федерального закона 217-ФЗ. Вносить в Устав все регламенты и положения представляется неуместным и излишним. Особенности принятия решений путем заочного и очно-заочного голосования раскрыты Уставом в разделе 10.*

Таким образом, обобщая сказанное в разделе 2, для обеспечения новой редакции Устава «жизнеспособностью», Товариществу предстоит подготовить и принять помимо «Положения о ревизионной комиссии» также ряд указанных выше внутренних документов.

3. При ознакомлении с текстом новой редакции Устава некоторые статьи, сохраняя смысл, требуют корректировки, а именно:
- 3.1. Последовательное прочтение п.п.4.8-4.10 несет коллизию: умерший не может уведомить Правление, равно как и нести риск расходов... **Предлагаю для устранения коллизии внести в текст п.4.9 и 4.10 помимо «бывших собственников» также «их родственники/наследники».**

*Комментарий.*

*Текст Устава соотнесен с формулировкой законодателя.*

*Статья 13. Основания и порядок прекращения членства в товариществе*

*«1. Членство в товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена товарищества прав на принадлежащий ему садовый или огородный земельный участок либо в связи со смертью члена товарищества.»*

*Уведомление Правления возложено, безусловно, на живых, а не умерших людей. Логично, что уведомлять прекращение членства в связи со смертью члена будут их родственники/наследники. Можно рекомендовать законодателям внести поправки в закон для устранения коллизии.*

*«9. В связи с прекращением у члена товарищества прав на садовый или огородный земельный участок или вследствие смерти члена товарищества членство в товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение общего собрания членом товарищества в связи с указанным обстоятельством не принимается.*

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

*11. В случае неисполнения требования, установленного частью 10 настоящей статьи, бывший член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием у правления товарищества информации о прекращении его членства в товариществе.»*

3.2. **Пункт 6.9.** изложен чрезвычайно сложно, причем совершенно не понятно зачем. Действительно единственной формой компенсации для Товарищества может быть пени, логично требовать с системных должников еще и пени помимо суммы основного долга.

**Предлагаю вынести на голосование следующую формулировку: « ... пени в размере 0,05% от суммы задолженности за каждый просрочки уплаты взноса, начиная с 31 дня».**

*Комментарий.*

*Формулировка сближает расчет пени в товариществе с законодательно утвержденным расчетом пени в ЖКХ, что удобно при предъявлении расчета пени при судебном взыскании. Предложенный размер пени в размере 0,05% существенно выше, что несет риски оспаривания при судебном взыскании.*

3.3. **Пункт 7.2.** изложен весьма общо: мы все должны руководствоваться действующим законодательством. Однако реестр не является секретным документом для членов товарищества, равно как и вопрос персональной платежной дисциплины. Что кстати находит подтверждение в судебной практике.

**Предлагаю вынести на голосование дополнение в п. 7.2. следующего содержания: Члены СНТ дают согласие на обработку персональных данных, исключительно в части, касающейся жизнедеятельности Товарищества.**

Дополнительно хочу отметить, что для собственников, не являющимися членами СНТ, указанная формулировка должна войти в индивидуальный Договор.

*Комментарий.*

*В тексте согласия на обработку персональных данных уже указаны исключительные цели использования персональных данных.*

*С 2019 года индивидуальные договора заключать не требуется, уже заключенные действуют до 01.01.2020г.*

*Относительно персональных данных, содержащихся в Реестре – вопрос дискуссионный. Кому и при каких обстоятельствах товарищество обязано*

*предоставить выписку из Реестра, учитывая то, что в нем содержатся персональные данные (телефон, адрес). Предлагается этот момент проработать с юристами.*

*Реестр неплательщиков с условными номерами участков, возможно, и не нарушит закон о персональных данных, но в данный момент очень много обращений от жителей не публиковать долги. Предлагается вынести этот вопрос в повестку Общего собрания и принять решение голосованием.*

- 3.4. Пункт 7.4. предлагаю дополнить указанием конкретного срока – 10 дней, что подобно п.4.9.**

*Комментарий.*

*Логично. Если большинству важно закрепить этот срок в Уставе, то давайте изменим Устав.*

- 4. Предлагаю вынести на обсуждение следующие варианты по статьям:**

- 4.1. Пункт 9.6.** дополнить указанием предельного срока для проведения Очередного (фактически отчетного) общего собрания.

**Предлагаю формулировку: «...раз в год, не позднее 15 апреля года следующего за отчетным».**

*Комментарий.*

*Если большинству важно закрепить именно этот срок в Уставе, то давайте изменим Устав.*

- 4.2. Пункт 9.7.3.** Исходя из размера Товарищества и поселка (более 400 собственников) считаю, что и меньшее количество голосов должно быть услышано.

**Предлагаю вариант на голосование: не более чем 1\10 членов товарищества.**

*Комментарий.*

*Предложение противоречит законодательству.*

*«Статья 17 п.7. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:*

*1) правления товарищества;*

*2) ревизионной комиссии (ревизора);*

*3) членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.»*

- 4.3. Пункт 9.17.** Считаю, что указанный срок в 7 дней до Собрания не достаточен для вдумчивого и внимательного рассмотрения документов, планируемых к рассмотрению на Собрании.

**Предлагаю обязать Правление СНТ обеспечить возможность ознакомления с проектами документов непосредственно при объявлении даты проведения Общего собрания.**

*Комментарий.*

*Предложение противоречит законодательству.*

*Статья 17 п. 17. Правление товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества, не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания членов товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания членов товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества.*

**4.4. Пункт 11.5. Предлагаю увеличить порог, для признания Заседания Правления правомочным до не менее 2/3 его членов.**

*Комментарий.*

*Предложение противоречит законодательству.*

*Статья 18. Правление товарищества*

*«5. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.»*

---

Мирской А.Е.

12 октября 2019 года

**Комментарии подготовлены Правлением при участии юридического бюро.**