

Предложения по корректировке Устава

Глава Устава	Предложение по изменению	Автор	Учтено /не учтено.
1-3	Предложения общего плана об утверждении Устава на очном собрании, включение туда указания, что индивидуальные пользователи должны быть с ним ознакомлены и согласны выполнять его правила в части общежития.	Томская А.Г.	Учтено
4	<i>п.4.3. Предлагает разделить право голоса пропорционально долям владения и записать формулировку так:</i> В случае, если земельный участок принадлежит на праве общей собственности двум и более владельцам, членом товарищества может быть каждый из них, но при голосовании на общем собрании им будет принадлежать только 1 голос. В этом случае каждый из « n» собственников получает по 1/n голоса и может голосовать отдельно или они могут подписать доверенность на одного из совладельцев, который и будет представлять их интересы на общих собраниях товарищества, писать жалобы и обращения, вносить платежи.	Бахтина Е.Н.	Учтено.
Глава 4	<i>в п.4.13 Предлагает изменить количество голосов , голосующих за исключение из товарищества на 2/3 , а количество месяцев неуплаты, после которого возможно исключение из товарищества на 12. (закон рекомендует 2, но допускает, что Уставом может быть установлен иной срок)</i>	Бахтина Е.Н.	Учтено частично. Срок увеличен до 6 месяцев.
Глава 4.	П. 4.4. вставить слово «органы»: «Лицо, имеющее намерение вступить в члены товарищества, направляет в ОРГАНЫ управления товарищества заверенное.....»	Томская А.Г.	Учтено.
Глава 4.	Пп. 4.5 и 4.6: так как между днем подачи заявления и днем приема в члены товарищества может быть большой временной разрыв, то в это время подавший заявление на вступление в члены товарищества обладает правами индивидуального пользователя. Отразить это в п.4.6.	Томская А.Г.	Учтено.
	4.13. Членство в товариществе прекращается принудительно в случае принятия общим собранием товарищества большинством	Томская А.Г.	Учтено.

	<p>голосов, присутствовавших на собрании, решения об исключении члена из состава товарищества с даты принятия такого решения. Исключение члена товарищества из состава его членов на основании решения общего собрания может осуществляться в случае систематического (более 4-х) нарушения сроков внесения взносов, а так же за неоднократные и грубые нарушения устава или правил внутреннего распорядка.</p> <p>Закон предусматривает другую формулировку: «...в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения такой обязанности...» (ст. 13.4 закона)</p> <p>Закон допускает увеличение этого срока, поэтому логичным была бы следующая формулировка: «...в связи с неуплатой взносов в течение более четырех месяцев с момента возникновения такой обязанности...»</p>		
Глава 5	<p><i>п.5.1.16 Предлагает дать расширенное разъяснение по определению количества голосов у собственника двух разных участков и записать редакцию в таком виде:</i></p> <p>5.1.16. Голосовать при проведении общих собраний товарищества.</p> <p>Каждому члену товарищества-собственнику земельного участка, вне зависимости от его площади при волеизъявлении на общем собрании Товарищества принадлежит 1 голос.</p> <p>Член товарищества, имеющий на территории СНТ два и более принадлежащих ему на правах собственности земельных участка, за каждый из которых он отдельно ежемесячно оплачивает в Товарищество взносы на эксплуатационные расходы и содержание общего имущества обладает 1 голосом за каждый из участков.</p>	Бахтина Е.Н.	Не Учтено. Так как количество голосов связано только с физическим лицом, а не с объемом его собственности. Иначе можно было бы устанавливать поправочные коэффициенты к голосу в зависимости от площади участка.
Глава 5	<p><i>п.5.2.8. Дополнить подпункт связанным с компенсацией материального ущерба членом товарищества соседям и записать весь пункт в следующей редакции:</i></p> <p>5.2.8.1 Член товарищества и/или</p>	Бахтина Е.Н.	Учтено

	<p>индивидуальный пользователь обязаны компенсировать товариществу материальный урон, в случае его причинения имуществу общего пользования, как самим членом товарищества или индивидуальным пользователем, так и его членами семьи, гостями, а также лицами, привлеченными на основании договоров;</p> <p>5.2.8.2 Член товарищества и/или индивидуальный пользователь обязаны компенсировать другому члену товарищества и/или индивидуальному пользователю материальный урон, причиненный его имуществу, как самим членом товарищества или индивидуальным пользователем, так и его членами семьи, гостями, а также лицами, привлеченными на основании договоров;</p>		
Глава 5.	<p><i>п.5.4. Ответственность за нарушение устава товарищества разбить на подпункты и дополнить подпунктом п.5.4.5. о необходимости подать в суд на неплательщика взносов только после 12 месяцев неуплаты.</i></p> <p>5.4.5 В случае систематической неуплаты членами товарищества взносов (более 12 месяцев) Правление вправе подать иск в суд о взыскании задолженности в принудительном порядке через судебных приставов и о прекращении оказания услуг (подача воды и прочее) должнику до полного погашения задолженности и устранения нарушений.</p>	Бахтина Е.Н.	Не учтено. 6 месяцев – вполне достаточный срок
Глава 5.	П.5.4 Сократить подпункты, связанные с вынесением члену товарищества замечания и общественного порицания.	Кишкина И.С.	Учтено.
Глава 5.	<p>5.4. Ответственность за нарушение устава товарищества:</p> <p>Правила внутреннего распорядка для ИП без их согласия к ним неприменимы. Юрисдикция СНТ распространяется (пропускной режим, поддержание порядка, штрафы, проход на участки и прочее) на общую территорию и на участки членов, до границ участков ИП.</p> <p>— За неоднократные и грубые нарушения устава или Правил внутреннего порядка, в случае если меры воздействия, предусмотренные законодательством и настоящим уставом, не</p>	Томская А.Г.	Суть комментария не очень ясна, так как ограничение оказания услуг (поставка воды, газа), относится только к членам товарищества (индивидуальным пользователям) при наличии у них задолженности по оплате ежемесячных взносов более 4 (с учетом предложения Бахтиной по п.4.13 –

	<p>возымели действия, член товарищества может быть исключен из него решением общего собрания в порядке, определенном уставом товарищества.</p> <p>При этом он не потеряет права собственности, права подъезжать к своему участку, находится на нем, получать электричество, устроить свою скважину и прочее.</p>		б) месяцев.
Глава 6	<p>6.4. Индивидуальные пользователи обязаны вносить 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, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом, оплачивать иные расходы, принятые решением общего собрания, в порядке, размерах и сроках, установленных для уплаты взносов членами товарищества.</p> <p>Выделенная часть текста необоснованно расширяет формулу, предложенную законодателем в статье 5.3. закона. Может возникнуть дискриминационная ситуация, при которой ИП будут заставлять оплачивать вещи, которые им не нужны, ими на собрании не согласовывались, ими не приобретались, но являются для них необоснованной существенной нагрузкой.</p> <p>Предложение – выделенное убрать.</p>	Томская А.Г.	Замечание не учтено. Решение о платежах принимаются на общем собрании большинством голосов «за». При этом те, кто против, обязаны выполнять это решение. Это положение распространяется и на индивидуальных пользователей, т.к. они принимают участие в голосовании по платежам, закупкам и всем работам, требующим финансирования.
	<p>Не определено, каким количеством голосов они (ИП) обладают, учитываются ли их голоса при подсчете кворума.</p>	Томская А.Г.	учтено, дополнено как в п.9.5.
Глава 7	<p><i>п.7.2.2. записать в следующей формулировке:</i></p> <p>7.2.2. В случае 4-кратной неуплаты (или неполной уплаты) членом товарищества членского взноса в установленный срок, ему начисляются пени на сумму задолженности за период более 3-х месячной давности в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает члена това-</p>	Бахтина Е.Н.	Не учтено. Понятие пандемии не является эквивалентным понятию чрезвычайной ситуации в соответствии с ее трактовкой законом о чрезвычайной ситуации. Решение о

	<p>рищества от уплаты членского взноса. * На период пандемии или других чрезвычайных ситуаций указанная мера не должна применяться <i>п.7.3.3. и п.7.6.3 , так же, как и п.7.2.2 дополнить уточнением : На период пандемии или других чрезвычайных ситуаций указанная мера не должна применяться</i></p>		<p>введении чрезвычайной ситуации принимает президент.</p>
Глава 7	<p>п.7.2.5. предлагает уточнить понятие номер участка: кадастровый или домовладение</p>	Бахтина Е.Н.	Учтено
Глава 7	<p>7.1. Взносы членов товарищества и иные финансовые поступления могут быть следующих видов: - членские взносы; - целевые взносы; - плата, вносимая с индивидуальных пользователей; (1) - взносы от владельцев участков на ремонт дороги при проходе по ней тяжелого транспорта при проведении киносъемок или сносе старых и строительстве новых домов. (2) - Другие поступления, в том числе пожертвования на благоустройство от заинтересованных лиц и компаний. (3) Законом предусмотрены только членские взносы, целевые взносы и обязанность ИП вносить плату наравне с членами СНТ (статья 5.3 закона). Плата с ИП (1) и взнос на ремонт дороги (2) также не противоречит закону и уставу, так как они предусмотрены законом (1) или они необходимы для поддержания существующей инфраструктуры (2) и являются частью членских взносов. Сама формула (2) может быть сокращена для большей универсальности «– взносы от владельцев участков на ремонт дорог, необходимость в котором возникла из-за прохода по ним тяжелого транспорта». Но другие поступления (3) прямо не предусмотрены законом, и законом не предусмотрено, члены СНТ могут вводить такую норму на свое усмотрение. Компании не могут быть членами СНТ, другие поступления могут повлечь появление финансовой и правовой ответственности для членов и ИП. Данная норма либо должна быть удалена, либо принятие других по-</p>	Томская А.Г.	Учтено в части (3).

	<p>ступлений и пожертвований должны делаться исключительно с одобрения общего собрания членов СНТ с участием ИП и это должно быть прописано в этой норме в явном виде.</p> <p>Пункт 7 проекта устава (7.1, 7.2 и их подпункты) соответствует нормам статьи 14 закона.</p> <p>Перечни возможных источников денег и действий с ними являются закрытыми. В уставе они получили развитие и детализацию.</p>		
	<p>7.2. Переменная часть является детализацией членских взносов. Требуется уточнить, что «водопровод», упомянутый в ней, является круглогодично действующим, в отличие от упомянутого в пункте 7.2.4. «летнего водопровода».</p> <p>подпункт 8) из п. 7.2. «Членские взносы могут быть использованы в соответствии со своим назначением на расходы, связанные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с осуществлением расчетов с организациями, индивидуальными предпринимателями, гражданами, осуществляющими работы и услуги в пользу товарищества, в соответствии с расходной сметой, принятой на общем собрании членов товарищества, на основании договоров (в т.ч гражданско-правовых), заключенных с ними;» - отсутствует в Законе, является расширительным толкованием и дублированием Глав 1 и 9 устава, является излишним. <p>подпункт 11) из п. 7.2 « с финансированием иных текущих расходов, вызванных обычной хозяйственной деятельностью в целях выполнения уставных задач товарищества.» - отсутствует в Законе. Все расходы должны быть максимально введены в смету, и смета должна быть утверждена общим собранием. Данный пункт отсутствует в закрытом перечне, приведенном в Законе.</p> <p>подпункт 12) из п.7.2: «с пополнением в Резервный фонд товарищества и Резервный фонд сетей водопровода в размере не более 20% от размера членского взноса. В Резервный фонд товарищества идут отчисления от базовой части взноса, в Резервный фонд сетей водопровода идут отчис-</p>	<p>Томская А.Г.</p>	<p>Учтено. Формулировка о Резервных фондах убрана пока, смысловая часть отредактирована.</p>

	<p>ления от переменной части, связанной с платой за пользование сетями водопровода. Средства из этих Резервных фондов, расходуются на нужды товарищества, не запланированные в приходнорасходной смете (аварийный ремонт, повышение тарифов на оказываемые услуги, расценок на материалы, незапланированные работы, утвержденные общим собранием).</p> <p>Данный пункт отсутствует в Законе. Требуется введение его через отдельное решение общего собрания до утверждения проекта устава.</p>		
	<p>7.2.4. В случае установки всеми пользователями сетей водопровода счетчиков, расчет осуществляется по их показаниям, которые снимаются не менее 4-х раз в год. А если хотя бы один не установил, то всем остальным будут считать не по показаниям счетчиков, а по усредненным актовым показателям?</p> <p>ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Принять формулировку «В случае установки пользователями сетей водопровода счетчиков, расчет осуществляется по их показаниям, которые снимаются не менее 4-х раз в год».</p>	Томская А.Г.	<p>Не учтено. Данный пункт начнет действовать после установки счетчиков у всех водопользователей. В случае не возможности снять или передать показания с участка расчет идет по усредненным показателям.</p>
	<p>7.3. Целевые взносы. Решение о необходимости сбора целевых взносов и их размере принимается членами товарищества на общем собрании членов товарищества в случае, если средств Резервного фонда не хватает на выполнение работ, соответствующих назначению их применения (см.п. 7.3.1.). Резервный фонд сетей водопровода вообще не упомянут, необходимо его ввести в пункт. Пункт 7.3. проекта устава (Целевые взносы) соответствует статье 14.6. Закона, которая также является закрытым перечнем и создание фондов там прямо не предусмотрено. Косвенно их формирование можно отнести к пункту 5) с реализацией мероприятий,</p>	Томскава А.Г.	Учтено.

	<p>предусмотренных решением общего собрания членов товарищества. (он же подпункт 5) пункта 14.6 Закона).</p>		
	<p>7.11. Другие платежи: дополнить формулировку п. 7.11.2. выделенным: Товарищество ПО РЕШЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ вправе принять любые финансовые поступления, пожертвования, внесенные неопределенным кругом лиц в товарищество на цели, определенные настоящим уставом.</p> <p>7.11.3. Член товарищества обязан нести субсидиарную ответственность по обязательствам товарищества в пределах невнесенной части взносов членов товарищества. Для ИП также надо вводить такую ответственность, прописав ее в уставе в явном виде и закрепив ее с ИП прямыми письменными соглашениями.</p> <p>7.11.4. Товарищество вправе формировать специальные Фонды. Решения о порядке создания и расходования фондов утверждаются на общем собрании членов товарищества. Созданные к моменту утверждения Устава фонды (Резервный и Накопительный) продолжают действовать до их отмены решением общего собрания товарищества. Средства Фондов могут размещаться на отдельных счетах Товарищества. Накопительный фонд нигде в уставе не упомянут, кроме этой статьи. Необходима систематизация, введение положений, проведение фондов через общие собрания. Всего в проекте устава упомянуто три фонда.</p>	<p>Томская А.Г.</p>	<p>Учтено. Внесено изменение в формулировку (п.7.17. подпункты 2-4 последней редакции устава)</p>
	<p><i>п.9.1. дополнить сроком избрания 2 года (он дан в других местах) и прописать регламент сменяемости председателя, членов правления и ревизионной комиссии в следующем виде :</i></p> <p>Органами управления деятельностью товарищества являются общее собрание членов товарищества (высший орган управления), председатель товарищества и Правление товарищества. Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собра-</p>	<p>Бахтина Е.Н.</p>	<p>Учтено в части срока избрания на 2 года. (п.9.37) Остальное – не учтено, т.к. довольно трудно реализуемо.</p>

	<p>нии членов товарищества тайным или открытым голосованием сроком на 2 года. Решение о порядке голосования(тайное или открытое) принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества.</p> <p>Одно и то же лицо может переизбираться на должности в органах товарищества неограниченное количество раз суммарно , но не более 6 сроков подряд.</p> <p>Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.</p> <p>- Председателем правления Товарищества может быть избран член СНТ проработавший в Правлении и Ревизионной комиссии не менее 3 сроков (из них в Правлении не менее 1 срока)</p> <p>- В Правление избирается не менее 4 членов и из них 1 должен быть членом товарищества, ранее не работавшим в Правлении или Ревизионной комиссии или Председателем СНТ.</p> <p>- В ревизионную комиссию избирается не менее 4 членов и из них 1 должен быть членом товарищества, ранее не работавшим в Правлении или Ревизионной комиссии или Председателем СНТ</p>		
	<p>9.1.2. Общее собрание членов товарищества вправе рассматривать любые вопросы деятельности товарищества и принимать по этим вопросам решения, которые являются обязательными к исполнению всеми членами товарищества, а также индивидуальными пользователями (в части порядка и условий использования общего имущества, внесения платы и ответственности за нарушение обязанности по внесению такой платы и иных условий). Они становятся обязательными для ИП только в случае их письменного согласия либо одобрения ЛИЧНО ИМИ этих вопросов в протоколе общего собрания, отраженными в явном виде.</p>	Томская А.Г.	Такая трактовка противоречит федеральному закону ФЗ-217.
Глава 9.	<p>П.9.1.7.: Законом (статья 17.19) и Уставом определено, что «Общее собрание членов товарищества правомочно, если на</p>	Томская А.Г.	С точки зрения закона и при корректировке Устава голоса ИП могут учитываться

	<p>указанном собрании присутствует более чем 50% (пятьдесят процентов) членов товарищества или их представителей». В результате, голос ИП при участии в общем собрании является совещательным, должен подсчитываться отдельно, оказывать влияние на голосование и на результат не может.</p> <p>Но в текущей редакции ИП могут стать лицами, разрушающими либо необоснованно увеличивающими кворум по отдельным вопросам, т.е. они становятся субъектом манипуляций, и с их помощью можно навязывать СНТ принятие невыгодных членам СНТ решений, если принимать их голоса совместно с голосами членов.</p> <p>Рассмотрим условную ситуацию: принятие решения о приобретении земельных участков, пункт 9.1.1.4 проекта устава, находится в совместном ведении членов и ИП на основании пункта 9.1.4. Допустим, с условном СНТ 100 членов и 10 ИП. Для положительного решения вопроса необходимо: собрать кворум из членов (50%+1 член) от списочного состава СНТ. На собрание зарегистрировались 51 член, собрание правомочно, открыто. Далее рассматривается вопрос о приобретении земельного участка, который требует 2/3 от кворума, т.е. ЗА должны проголосовать 34 человека. Но по каким-то веским причинам ЗА голосует 33 человека, то есть вопрос не будет принят. В этот момент голосуют ИП (и в нашем случае достаточно даже не десяти голосов, а двух), и согласно этому проекту устава, их голос должен быть учтен, и вопрос будет не отвергнут, а принят. Следовательно, вопрос с участием ИП в голосовании должен быть решен отрицательно в принципе (что не предусмотрено законом), либо они должны (1) письменно согласиться с уставом, и (2) они должны участвовать в определении кворума, (3) нести солидарную или субсидиарную ответственность за принятые решения.</p> <p>ВЫВОД: на уровне устава необходимо</p>	<p>только в тех вопросах, в которых они имеют право голосовать. Следовательно, их голоса не учитываются в кворуме по открытию собрания. Их голоса могут учитываться только в кворуме по тем вопросам, за которые они имеют право голосовать. Данная корректировка будет внесена в п.9.5 последней редакции устава</p>
--	---	---

	введение ИП в кворум.		
Глава 10.	Необходимо внести в устав поименное голосование за каждого члена ревизионной комиссии и правления	Томская А.Г.	Учтено (п.9.33.2 и п.10.1)
Глава 11.	<p>11.4.8. Сведения о лицах, приобретших по любым основаниям земельные участки и/или объекты недвижимости на земельных участках граждан в границах территории товарищества с приложением подлинников документов для земельных участков или строений, не оформленных в собственность, или копии документов для земельных участков, находящихся в собственности нового правообладателя. ЗАЧЕМ подлинники, кто и зачем их отдаст, Законом это не предусмотрено. ПОМЕНЯТЬ на копии.</p> <p>11.5. Изменения в реестр членов товарищества вносятся не позднее 7-и рабочих дней после, соответственно, принятия лица в состав членов товарищества или исключения лица из состава членов товарищества (в т.ч. получения товариществом заявления о выходе из состава членов товарищества).</p>	Томская А.Г.	Учтено.