

## Уважаемые садоводы!

Вашему вниманию представлена новая редакция устава СНТ “Осинка”. Старый устав был принят до вступления в силу Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и во многом уже перестал быть актуальным. Представленная вашему вниманию редакция устава полностью соответствует действующей редакции Федерального закона №21-ФЗ, а также редакции Гражданского Кодекса Российской Федерации по состоянию на 01.01.2023.

Основные новеллы, которые принципиально отличают старый устав от нового:

1. Устанавливается единый день очередного общего собрания – второе воскресенье сентября.
2. Устанавливается возможность проведения собрания в очно-заочной и заочной формах.
3. Устанавливается порядок голосования с применением технических и электронных средств.
4. Устанавливается порядок фиксации и публикации результатов голосования (обеспечивается публичный контроль за результатами и возможность их проверки).
5. Закрепляется в уставе порядок расчета размеров взносов и количество голосов на общем собрании. И то, и другое устанавливается в зависимости от площади участков, принадлежащих голосующему лицу.
6. Устраняется невозможность принятия в члены товарищества всех собственников. При вышеуказанном порядке голосования это становится возможным.
7. Предусматривается возможность взаимодействия с товариществом посредством обмена информацией в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
8. Устанавливается обязанность правления раскрывать информацию на сайте товарищества и состав такой информации, периодичность публикации (данный перечень намного шире, чем перечень, предусмотренный законом).
9. Устанавливается порядок определения стоимости копий документов товарищества, которые товарищество обязано предоставлять за плату членам товарищества.
10. Вводится понятия “крупная сделка” и “сделка с заинтересованностью”, которые подлежат одобрению в порядке, предусмотренном уставом или законом. Ограничиваются возможности председателя правления единолично заключать крупные сделки и сделки с заинтересованностью. Такие сделки подлежат одобрению правлением, а в случаях, предусмотренных законом, – общим собранием товарищества.

Для удобства изучения предлагаемой редакции, все положения устава, которые не выделены цветным шрифтом соответствуют императивным нормам Федерального закона №21-ФЗ, а также редакции Гражданского Кодекса Российской Федерации и **не могут быть сформулированы иначе.**

**Положения, выделенные цветом либо не урегулированы законом, либо определены диспозитивными нормами (которые могут быть изменены и сформулированы иначе, но при этом не противоречить закону).**

**Для вашего удобства обоснование предлагаемой редакции данных пунктов сведено в таблицу ниже.**

Пункты	Содержание	Обоснование
1.2.,1.3.	Наименование садоводства	<p>Частью 5 статьи 54 Закона № 217-ФЗ установлено, что учредительные документы, а также наименования организаций, созданных до вступления в силу Закона № 217-ФЗ, подлежат приведению в соответствие со статьями 1 - 28 Закона № 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие.</p> <p>При этом со статьей 54 Гражданского кодекса установлено, что юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму, а в случаях, когда законом предусмотрена возможность создания вида юридического лица, указание только на такой вид. Согласно пункту 4 части 2 статьи 50 Гражданского кодекса к товариществам собственников недвижимости относятся в том числе садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества.</p> <p>В соответствии со сборником типовых ответов департамента недвижимости Минэкономразвития РФ в целях приведения Устава товарищества в соответствии с положениями Закона № 217-ФЗ в наименовании указывается вид юридического лица: садоводческое некоммерческое товарищество или огородническое некоммерческое товарищество. При этом организационно-правовая форма – товарищество собственников недвижимости, в наименовании юридического лица может не указываться. Вместе с тем организационно-правовая форма юридического лица должна быть отражена в качестве самостоятельного пункта в Уставе товарищества.</p> <p>С учетом того, что вышеуказанный сборник типовых ответов не был официально, в настоящий момент направлен запрос в ФНС о возможности в новой редакции Устава указать в наименовании вид юридического лица: садоводческое некоммерческое товарищество, а организационно-правовая форма юридического лица – товарищество собственников недвижимости отразить в качестве самостоятельного пункта в Уставе товарищества.</p>
4.8	Постоянная дата очередного общего собрания	<p>Очередное общее собрание членов товарищества проводится ежегодно во вторую субботу сентября на территории СНТ Осинка (около здания правления), начало регистрации в 10</p>

		<p>часов 30 минут, окончание регистрации в 12 часов 00 минут, начало общего собрания членов товарищества в 12 часов 00 минут.</p> <p>Сентябрь обусловлен необходимостью ежегодно утверждать приходно-расходную смету. Делать это в середине года невозможно, в связи отсутствием информации о тарифах и ценах на следующий год, а также времени сезонных отпусков. Собрать общее собрание на территории СНТ в ноябре и декабре так же практически невозможно из-за погодных условий. В качестве компромисса выбрано второе воскресенье сентября.</p>
Раздел 6	Способ голосования	<p>В уставе закреплён приоритет открытого голосования бюллетенями и последующие размещение результатов голосования в разрезе ФИО, количество голосов, результат голосования по каждому вопросу в публичном доступе для голосовавших (последние три года эта так и делается). Это позволят исключить потенциальные злоупотребления. Решением общего собрания при желании может быть проведено закрытое голосование, но фактически реализовать прозрачность такого голосования при численности участников более 100 затруднительно.</p> <p>Получение сообщений в электронном виде и их содержание обязательно удостоверяются нотариально (путем осмотра интернет-страниц и их заверение, осмотр электронной почты и мессенджеров.), либо с использованием онлайн сервисов автоматической фиксации информации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (в настоящий момент подобные удостоверения принимаются судами в качестве доказательств). Это позволит исключить ситуации с подтасовкой отправок через e-mail или WhatsApp, ТГ и т.п.</p>
Раздел 6	Количество голосов у голосующего	<p>Предлагается, что количество голосов будет определяться пропорционально площади находящихся во владении у голосующего земельного участка (ов).</p> <p>Почему предлагается такой порядок?</p> <p>Предлагаемый порядок:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) соответствует изменениям в ГК РФ (Федеральным законом от 24.07.2023 № 443-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»), вступившим в силу с 01.10.2023 (Статья 259_3. ГК РФ).</li> </ol>

		<p>2) аналогичен закрепленному порядку Жилищном кодексе РФ (в соответствии с ним собственники голосуют площадями и оплачивают услуги площадями);</p> <p>3) справедлив, поскольку размер уплачиваемых взносов определяется площадью участков, при том что в целом объем услуг, получаемых теми, у кого 20 соток аналогичен тем, у кого 8 соток (и это самый болезненный вопрос для многих). Соответственно, принимая решения о размере взносов на очередной год (принимается 2/3 голосов) надо понимать, что эти 2/3 плательщиков согласны и готовы будут нести бремя расходов. В противном случае, может возникнуть ситуация, когда большинство лиц (в совокупности платящих взносов меньше), примет решение, которое обяжет уплачивать взносы несогласных лиц (которые в совокупности должны заплатить значительно больше). Это, в свою очередь, приведет к неплатежам и кассовым разрывам, не исполнению бюджета.</p> <p>4) позволит принимать в члены садоводства <u>сособственников</u> участков. В настоящий момент в товариществе есть участки, которые принадлежат на праве долевой собственности 2 и даже 3 лицам. В настоящий момент уже поступили заявления от таких граждан о приеме их в товарищество, однако, действующий устав это запрещает (членом товарищества может быть только один сособственник), а каждый член снт имеет один голос на общем собрании. Соответственно, если без изменения порядка определения количества голосов начать принимать в члены товарищества всех сособственников, то возможна ситуация, когда три сособственника одного участка 8 соток могли бы иметь три голоса на общем собрании, а собственник 20 соток - 1 голос, что очевидно не справедливо.</p> <p>5) В настоящий момент все данные о площадях земельных участков находятся в публичном доступе (Публичная кадастровая карта <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a>), соответственно, нет сложностей с определением количества голосов, их подсчетом и проверки результатов при голосовании таким способом.</p>
<p>Раздел 18</p>	<p>Раскрытие информации</p>	<p>Вводится обязанность правления публиковать информацию, которую оно обязано выдавать в соответствии с законом по требованию членов товарищества, на сайте товарищества, а так же иную информацию.</p> <p>К последней, в частности относиться:</p>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• устав товарищества с внесенными в него изменениями; документ, подтверждающий факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;</li><li>• бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, приходно-расходные сметы товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);</li><li>• заключения ревизионной комиссии товарищества; заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности, выполненные независимыми лицами в соответствии с правовыми актами товарищества;</li><li>• документы, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;</li><li>• протоколы общих собраний членов товарищества,</li><li>• протоколы заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;</li><li>• финансово-экономическое обоснование размеров взносов;</li><li>• результаты голосования каждого участника по каждому по вопросу повестки дня на общем собрании товарищества в виде таблицы;</li><li>• информация об совокупной площади участков, находящихся в собственности/пользовании членов товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе, в границах территории товарищества;</li><li>• информация о начислении взносов, произведенных оплатах и имеющейся задолженности;</li><li>• информацию о потреблении электрической энергии, объектами, принадлежащим членами товарищества, а также лицами, ведущими садоводство без участия в товариществе, товариществу, третьим лицам, а также начислениях за потребленную электрическую энергию и задолженность за потребленную электрическую энергию</li><li>• правила внутреннего распорядка;</li><li>• положения о правлении, положение о ревизионной комиссии, прочие локальные нормативные акты товарищества;</li><li>• отчеты правления и отчеты председателя товарищества;</li><li>• банковские выписки (список всех операций по расчетным счетам товарищества); Устанавливается периодичность обновления публикаций.</li></ul> <p>В настоящий момент практически вся эта информация опубликована на сайте товарищества</p>
--	--	---

<p>Раздел 17</p>	<p>Сделки</p>	<p>Вводятся критерии крупных сделок и сделок с заинтересованностью, заключаемых в рамках исполнения прихода-расходной сметы. Устанавливается порядок совершения председателем таких сделок, отвечающих критериям крупных и с заинтересованностью, необходимость одобрения их правлением или общим собранием.</p>
<p>10.8</p>	<p>Предусматривается возможность взаимодействия с товариществом посредством обмена информацией в электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».</p>	<p>Отражает современные реалии и может применяться при электронном голосовании.</p>
<p>13.4</p>	<p>Устанавливается порядок определения стоимости копий документов товарищества, которые товарищество обязано предоставлять за плату членам товарищества.</p>	<p>Предлагается, что плата, взимаемая товариществом за предоставление копий документов, указанных в п.12.2. настоящего устава не может превышать затраты на их изготовление. Изготовление копий осуществляется в специализированных копировальных центрах по расценкам последних. Копии передаются истребовавшему их лицу при условии предварительной компенсации затрат на их изготовление. Вместе с документами заявителю передается копия документов, подтверждающих несение товариществом расходов в соответствующих размерах.</p> <p>Являться очень актуальным, поскольку уже сейчас стоимость изготовление копий всех документов (обязательных к предоставлению товарищу) может достигать нескольких десятков тысяч рублей, которые в расходной части сметы не предусмотрены.</p>

--	--	--