

Поступившие вопросы и ответы по проекту Устава (14.10.2023 – 21.10.2023)

Пункты Устава	Вопрос	Обоснование
1.2.,1.3.	<p>Наименование товарищества не содержит указание на организационно-правовую форму товарищества собственников недвижимости. Соответствует ли предлагаемое наименование требованиям закона?</p>	<p align="center">Предлагаемое наименование соответствует требованиям закона.</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> <p>В соответствии с поступившим ответом ФНС России №09-13/2514-3Г@ от 17.10.2023 (прилагается) предлагаемое наименование соответствует закону, поскольку:</p> <p>“Учитывая, что товарищество собственников жилья создается как вид товарищества собственников недвижимости (подпункт 4 пункта 3 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации), указание в наименовании товарищества собственников жилья его организационно-правовой формы – товарищества собственников недвижимости – в настоящее время не требуется. В наименовании указывается только вид – товарищество собственников жилья. При этом сведения об организационно-правовой форме товарищества собственников жилья должны быть указаны в его уставе (пункт 4 статьи 52</p>

		Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 23 мая 2015 г. № 133-ФЗ)»
Раздел 17	Ограничивает ли редакция нового устава (раздел 17 устава “Сделки садоводства”) совершение членами товарищества каких-либо сделок по продаже принадлежащих им на праве частной собственности домов и земельных участков?	<p>Нет. Устав не ограничивает и в принципе не может ограничивать какие-либо сделки членов товарищества по распоряжению принадлежащим им на праве собственности имуществом, расположенным на территории товарищества.</p> <p>Раздел 17 Устава, вызвавший данный вопрос, называется “Сделки садоводства”. Т.е. речь в нем идет исключительно о <u>сделках юридического лица</u>. Это следует как из наименования раздела, так и из контекста пунктов 17.1. -17.3. внутри данного раздела. Вышеуказанный раздел был включен в проект устава по аналогии положениями о крупных сделках/сделках с заинтересованностью, содержащихся в уставах хозяйственных обществ (в законах о хозяйственных обществах), и сформулирован в соответствии с положениями упомянутых законов. Очевидно, что прочтении соответствующих разделов устава акционерного общества никому в голову не приходит мысль, что эти разделы ограничивают каким-либо образом прав на совершение сделок самими акционерами со своим частным имуществом.</p> <p>В свою очередь, в разделе “Сделки садоводства” водится критерии крупных сделок и сделок с заинтересованностью товарищества, заключаемых <u>товариществом в рамках исполнения прихода-расходной сметы</u>. Устанавливается порядок совершения председателем таких сделок, отвечающих критериям крупных и с заинтересованностью, необходимость одобрения их правлением или общим собранием. Очевидно, что сделки частных лиц – членов товарищества данный раздел не затрагивает. Сделки членов товарищества в нем не упоминаются.</p> <p>Тем не менее, с целью устранения возможного недопонимания и каких-либо сомнений, выносимая на голосование редакция устава будет изменена, путем добавления в разделе 17 после слов каждого слова “сделка” слов “<u>товарищества</u>”.</p> <p>17. СДЕЛКИ ТОВАРИЩЕСТВА</p>

		<p>17.1. Сделки товарищества за счет целевых и членских взносов могут быть совершены исключительно на цели, предусмотренные пунктами 14.4. и 14.5. настоящего устава, соответственно.</p> <p>17.2. Крупной сделкой товарищества считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), цена которой составляет 0,5 (ноль целых пять десятых) % от суммы приходной части утвержденной приходно-расходной сметы на соответствующий год. К крупным сделкам товарищества не относятся сделки, заключаемые с поставщиками коммунальных ресурсов (снабжение электрической энергией, газом) газораспределительными организациями (обслуживание и ремонт газораспределительного оборудования), с региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Совершение крупной сделки товариществом должно быть одобрено правлением товарищества, если настоящим уставом или законом не предусмотрен порядок одобрения сделки общим собранием членов товарищества.</p> <p>17.3. Сделкой товарищества с заинтересованностью считается сделка товарищества, в совершении которой имеется личная заинтересованность члена товарищества, в или их аффилированных лиц (ст.53.2. ГК РФ). Совершение товариществом сделки с заинтересованностью должно быть одобрено правлением товарищества, если настоящим уставом или законом не предусмотрен порядок одобрения сделки общим собранием членов товарищества.</p>
Раздел 6	<p>Предлагается, что количество голосов у голосующего лица будет определяться пропорционально площади находящихся во владении у голосующего земельного участка (ов).</p> <p>Правомерен ли подобный порядок</p>	<p>Порядок голосования, предусматривающий, что количество голосов будет определяться пропорционально площади земельного участка (во), находящихся во владении у голосующего, полностью соответствует действующему законодательству и более, того <u>в определенных случаях является единственно возможным способом голосования в соответствии с законом.</u></p> <p>Правовое обоснование:</p>

	<p>голосования? Соответствует ли действующему законодательству?</p>	<p>1) В соответствии со ч.1.1.1.ст.17 ФЗ-217 общее собрание товарищества вправе принимать решения фактически по любым вопросам деятельности садоводческого некоммерческого товарищества (включая внесение изменения устава товарищества).</p> <p>В свою очередь, устав товарищества в соответствии со ч.5 ст.8 ФЗ-217 должен содержать <i>порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, <u>порядок принятия ими решений</u></i>;</p> <p>В соответствии со ст.16 ФЗ-217 высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества. Таким образом, именно высший орган - общее собрание путем внесения соответствующих изменений в устав определяет в том числе и порядок принятия им решений (при этом такой порядок не должен противоречить законодательству)</p> <p>Согласно ст.17 ФЗ-217 (специальный закон, регулирующий правоотношения, связанные с садоводческими некоммерческими товариществами) предусмотрено принятие решения общим собранием членов товарищества простым или квалифицированным большинством <u>голосов</u> (большинство или не менее двух третей, соответственно) от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищей. Т.е. законодатель установил, что имеет значение для результатов голосования <u>количество поданных голосов</u> (простое или квалифицированное), а не число (количество) проголосовавших членов товарищества за то или иное решение.</p> <p>При этом сам № 217-ФЗ не регулирует вопрос количества голосов (размер голоса) принадлежащему члену товарищества на общем собрании членов товарищества, а предусматривает возможность и даже обязывает устанавливать и отражать <u>порядок принятия решений</u> общим собранием в уставе (ч.5ст.8 ФЗ-217). Соответственно, вопрос о размере голоса на общем собрании (порядке голосования и принятия им решения) устанавливается непосредственно членами товарищества и отражается в его уставе. Т.е. члены товарищества могут предусмотреть любой порядок (включая порядок определения количества голосов члена товарищества для целей принятия решения общим собранием), не нарушающий императивные (обязательные) нормы действующего законодательства. В настоящий момент действующее законодательство <u>не запрещает</u></p>
--	---	--

		<p>установить порядок определения количества голосов на общем собрании в зависимости от принадлежащего голосующему доли в праве собственности на общее имущество /имущество общего пользования. В свою, очередь в соответствии со ч.1,2 статьи 25 федерального закона №217-ФЗ имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, <u>пропорционально площади этих участков.</u></p> <p>2) Данный порядок 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 <u>01.10.2023</u> (Статья 259_3. ГК РФ), в частности в соответствии со <i>Статьей 259.3. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом: 1. Каждый собственник недвижимой вещи вправе владеть и пользоваться общим имуществом наряду с собственниками иных недвижимых вещей, если иной порядок не определен решением собственников недвижимых вещей, настоящим Кодексом или законом.</i></p> <p><i>2. За исключением случаев, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи, решение собственников недвижимых вещей по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, если иное число голосов не предусмотрено настоящим Кодексом или законом. 3. Количество голосов, принадлежащих собственнику недвижимой вещи, <u>пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество.</u></i></p> <p>Это означает, что по <u>определенным вопросам повестки дня товарищества голосовать можно исключительно пропорционально</u> размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество (т.е. пропорционально площади его участка) <u>и никак</u></p>
--	--	--

		<p><u>иначе.</u></p> <p>Т.е. законодатель не только <u>не запретил возможность</u> такого голосования, но и <u>прямо определил обязанность голосовать исключительно таким образом в определенных случаях.</u></p> <p>3) Применение гражданского законодательства по аналогии. В соответствии с ч.1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона). Предлагаемый в Уставе порядок определения количества голосов <u>аналогичен</u> закреплённому порядку в Жилищном кодексе РФ (в соответствии с ним собственники голосуют площадями и оплачивают услуги площадями), при этом Жилищный кодекс регулирует сходные отношения.</p> <p>4) 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>5) позволит принимать в члены садоводства <u>сособственников</u> участков (участки, находящиеся в долевой собственности). 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</p>
--	--	--

		<p>товарищество, однако, действующий устав это запрещает (членом товарищества может быть только один собственник), а каждый член товарищества имеет один голос на общем собрании. Соответственно, если без изменения порядка определения количества голосов начать принимать в члены товарищества всех собственников, то возможна ситуация, когда три собственника одного участка 8 соток могли бы иметь три голоса на общем собрании, а собственник 20 соток - 1 голос, что, очевидно, не справедливо.</p> <p>6) В настоящий момент все данные о площадях земельных участков находятся в публичном доступе (Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/), соответственно, нет сложностей с определением количества голосов, их подсчетом и проверки результатов при голосовании таким способом.</p>

Правление СНТ 'Осинка'