

Замечания к проекту Устава от 22.03.2019.

Замечания и предложения юриста выделены зеленым курсивным шрифтом.

Общее замечание к названию Устава:

В Федеральном законе 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 – 217-ФЗ) есть ст.4.

***Статья 4.** Организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства или огородничества*

1. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать соответственно садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества.

2. 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.

3. Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

*С учетом того, что садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является **ВИДОМ** товарищества собственников недвижимости, логичнее и правильнее, как минимум, в названии указывать полную организационно – правовую форму, ибо 217-ФЗ в некоторых статьях устанавливает ряд специфик либо для садоводческих товариществ, либо для огородных, и уж конечно вас надо отделять от остальных видов ТСН указанных в ГК РФ.*

Таким образом, правильнее писать не просто Товарищество собственников недвижимости «Солнечная поляна» (ТСН «Солнечная поляна»), а Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Солнечная поляна» (СНТСН «Солнечная поляна»).

Замечания по пунктам Устава

1. П. 1.6. Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации **путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования):** Московская область, город Пушкино, микрорайон Звягино.

Если указывается улица и дом – это адрес. Указывать адрес в уставе не имеет смысла, т.к. при смене только адреса нужно будет менять устав. Пока помещение охраны не выделено в отдельный кадастр и не принадлежит ДНП должно быть соглашение с собственником здания (АНО «Чемпион») на представление адреса.

2. П. 4.4. противоречит п. 4 ст. 12 закона 217-ФЗ, в котором сказано, что «Правообладатель садового или огородного земельного участка до подачи заявления о вступлении в члены товарищества вправе ознакомиться с его уставом».

Нельзя права заменять на обязанности.

3. П. 4.6. и п. 4.7. ущемляют права собственников, приобретших участок незадолго до собрания и не отвечающих по обязательствам предыдущего собственника, и противоречит п. 6 ст. 12 закона 217-ФЗ: «К заявлению прилагаются копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества».

Заявление о вступлении в состав членов Товарищества должно принимается к рассмотрению общим собранием членов Товарищества даже за ОДИН день до собрания.

4. П. 4.11.3. должен включать обязательство правления о представлении члену Товарищества, имеющему задолженность по платежам, акта сверки расчётов за весь период владения земельным участком или за период, прошедший от предыдущего акта сверки, подписанного сторонами. Это связано с тем, что при проверке начислении взносов выявлены ошибки и несоответствие уплаченных и зачисленных платежей. Срок неуплаты взносов и других платежей нужно увеличить до шести месяцев, так как в соответствии с п. 7.4.5. По письменному заявлению члена Товарищества, может быть предоставлена отсрочка по уплате членских взносов до 6 месяцев при условии подписания «Соглашения о погашении задолженности».

5. П. 7.1.3. описывает взаимоотношения между собственниками земельных участков и не имеет отношения к ДНП/ТСН.

6. П. 7.1.12. не содержит обоснования определения территории товарищества. Согласно письму администрации ПМР никаких участков ДНП «Солнечная поляна» не выделялось. В Партнёрство вступали собственники, участки которых имеют въезд с дорог общего пользования, находящихся в собственности ДНП, и имеют подключение к инженерным сетям ДНП.

6.1. Для включения участков в территорию, обслуживаемую товариществом, должны быть соблюдены следующие условия:

- доступ на участок (участки, если они объединены общим забором) должен быть с дорог общего пользования, находящихся в собственности товарищества;
- участок должен иметь подключение (или возможность подключения) к инженерным сетям товарищества;
- территория участка должна входить в территорию, огороженную общим забором, дающим возможность охране контролировать въезд на территорию товарищества.
- уборка дорог общего пользования, примыкающих к участку, и вывоз мусора должны производиться товариществом или подрядчиками по договору с товариществом;
- собственник участка, входящего в товарищество, должен иметь возможность пользоваться имуществом общего пользования, принадлежащего товариществу.

6.2. По состоянию на 31.03.2019 данным условиям отвечают земельные участки на территории кадастрового квартала 50:13:0080203 с кадастровыми номерами 50:13:0080203:48, 50:13:0080203:49, 50:13:0080203:50, 50:13:0080203:67, 50:13:0080203:69, и участки, входящие в кадастровый квартал 50:13:0080223, за исключением участков с кадастровыми номерами: 50:13:0080223: 174 – придорожье, 277, 278, 279 – пляж, вода и дамба 326, 327 – магазин, 335, 334 – дамба, находящиеся за территорией посёлка, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 275, 276, 281 – частично находящиеся в воде или за забором примыкающих к ним участков.

7. П. 7.1.13. Общая территория земель, входящих в Товарищество.

Относительно замечаний по п.5.2 и п.6 касающихся общей территории. Пункты Устава 7.1.12 и 7.1.13 прописаны с большой конкретизацией, что не всегда целесообразно делать, чтобы не вносить постоянные правки в Устав относительно данных пунктов.

Можно рассмотреть следующую формулировку, которая не потребует от вас постоянных корректировок вышеуказанных пунктов.

«Например, границами территории садоводства, на которой СНТЧН "Солнечная поляна" осуществляет свою деятельность, являются:

1) земельные участки общего пользования СТЧНТ "Солнечная поляна " площадью 422,81 соток и индивидуальные земельные участки в соответствии с проектом организации и застройки и (или) межевания территории, образованные в границах кадастрового квартала 50:13:0000000 из земельного участка общей площадью ___ га;

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.»

По ходу принятия нового 217-ФЗ и желания собственников недвижимости и членов товарищества ему соответствовать, предлагаю обратить внимание правления и общего собрания вот на что.

В 217-ФЗ есть Статья 3. **Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе**

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

Более того, в соответствии с ч.4 ст.23 **«Особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства»**

В целях обеспечения устойчивого развития территории садоводства или огородничества, **в том числе установления границ такой территории**, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, **осуществляется подготовка документации по планировке территории.** Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи. Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Таким образом, основным документом, закрепляющим территорию ведения

гражданами садоводства, являются не пункты в Уставе, хотя это тоже немало важно, а утверждённая документация по планировке территории.

8. П. 7.4.4. пени очень завышены, чтобы избежать судов по поводу размера пеней, лучше взять их расчёт из ЖКХ.

9. П. 7.4.7. о резервном фонде. *Положения, касающиеся резервного фонда, в 217-ФЗ не содержатся, поэтому этот пункт чисто на усмотрение Общего собрания.*

10. П. 8.2.1.2. Избрание органов Товарищества:

- определение количественного состава правления не менее чем 3 (три) члена Товарищества и не более пяти процентов от общего числа членов товарищества, избрание прямым открытым голосованием членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

11. П. 8.2.1.16. Утверждение приходно-расходной сметы. Разве это не финансовый документ, за принятие которого должны голосовать все собственники, а не только члены товарищества? *(нет, данный документ утверждают только члены, тут Устав соответствует Закону)*

12. П. 8.2.12. Описка. Председатель Товарищества, а не правления.

13. П. 8.2.17. абзац 4. Протоколы общего собрания должны подписываться председателем **Собрания**, секретарём и счётной комиссией. *(В целом, в соответствии с п.25 ст.17 217-ФЗ для легитимности протокола достаточно только подписи одного человека-председательствующего).*

14. П. 8.3.2. в 217-ФЗ не предусмотрен заместитель председателя правления.

15. П. 8.3.4. Должна быть описана **процедура** выбора правления (например, рейтинговое голосование, кумулятивное или иное). Правление избирается на 2 года.

16. П. 8.3.5. **Смысл данного пункта не понятен.** При количестве членов товарищества от 7 до 79 в правлении не может быть больше трёх человек, от 80 до 99 – не более четырёх, от 100 до 119 – не более пяти.

17. П. 8.3.6. В соответствии с обращением жителей (40 подписей) изложить в следующей редакции: «Дату, место, время проведения, повестку заседания правления Товарищества определяет председатель Товарищества, сообщает членам правления и размещает на сайте ДНП не менее, чем за 5 дней до даты проведения заседания. Собственники земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества имеют право присутствовать на заседаниях правления Товарищества».

18. П. 8.4.1. Председатель избирается на 2 года.

19. П. 9.1. Должна быть описана **процедура** выбора ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия избирается на 2 года.

20. 10.3.2. абзац 1. Ни в законе 217-ФЗ, ни в п. 4.5. устава не предусмотрено предоставлять копию паспорта. При приёме документов уполномоченное лицо может попросить предъявить паспорт для сверки данных (к тому в документе на право собственности паспортные данные тоже присутствуют).

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, МЕСТО И УСЛОВИЯ ХРАНЕНИЯ РЕЕСТРА В БУМАЖНОМ ВИДЕ???

21. Общие замечания. Устав представлен в неудобном для чтения виде: форматирование отсутствует, абзацы не выделены, в Содержании не указаны номера страниц. Всё сделано для того, чтобы затруднить изучение документа.