

Редакционная комиссия правления рассмотрела письменные предложения и устные замечания садоводов по внесению изменений в проект устава товарищества и после консультации в юридической компании считает целесообразным внести в размещенный на официальном сайте проект нового устава товарищества следующие изменения:

(Пояснение: нумерация редактируемых ниже пунктов относится к редакции устава, размещенного на сайте товарищества 09.10.2018 г.)

1. Пункт 1.4. – исключить.
2. Пункт 3.4.6. изложить в новой редакции: «Поддерживать на прилегающем к земельному участку территории общего пользования порядок и соблюдать противопожарные, санитарные, архитектурные и агротехнические требования, что предполагает в том числе: содержание в надлежащем состоянии водоотводной канавы, своевременный покос травы, уборка мусора и другие необходимые мероприятия. В случае неисполнения требований, перечисленных в настоящем пункте, правление вправе обязать членов товарищества и/или лиц осуществляющих ведение садоводства, без участия в товариществе, выплачивать в кассу товарищества компенсационную плату в установленном правлением размере.
3. Дополнить новым пунктом 3.4.7: «Правообладатель земельного участка, расположенного в границах товарищества, не вправе ухудшать состояние земельных участков территории общего пользования, прилегающие к участкам других владельцев, загромождать автотранспортными средствами или любым иным способом прилегающие к таким земельным участкам территории общего пользования, образующие подъезды, проходы к земельным участкам других правообладателей. В случае нарушения требований, перечисленных в настоящем пункте, правление вправе обязать члена товарищества и/или лиц осуществляющих ведение садоводства, без участия в товариществе, выплатить в кассу товарищества штраф в установленном правлением размере.
4. Пункт 6.4 изложить в новой редакции: Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной пунктом 6.3 настоящего устава, устанавливается в размере, равным суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с уставом товарищества и ФЗ - N 217 от 29.07.2017 г. В соответствии со статьей 251 Налогового Кодекса членские и целевые взносы членов СНТ не облагаются налогом на доходы. Владельцы земельных участков, расположенных в границах территории садоводства без участия в товариществе, не имеют налоговой льготы в отличие от членов товарищества и обязаны вносить плату, предусмотренную пунктом 6.3 настоящего Устава с учетом оплаты налога (на момент регистрации настоящего Устава размер налоговых выплат составляет 6% от суммы оплаты).
5. Пункт 7.4 изложить в новой редакции: «Периодичность внесения членских взносов не может быть чаще одного раза в месяц. Размер ежемесячного взноса и сроки внесения членских взносов определяются общим собранием при утверждении годовой сметы доходов и расходов товарищества. В исключительных случаях допускается единовременное **внесение** членских взносов, в том числе за весь период действия утвержденной сметы.
6. Пункты 10.22 – 10.26 изложить в новой редакции:
10.22 Принятие решения общего собрания членов товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление. Порядок проведения заочного собрания и его регламент определяется «Положением о проведении общего собрания СНТ «Берёзка» в форме заочного голосования», утвержденным общим собранием членов товарищества.
10.23. По вопросам, указанным в пунктах 10.1.1., 10.1.2., 10.1.4-10.1.6, 10.1.10, 10.1.17, 10.1.21-10.1.23 настоящего устава, проведение заочного голосования не допускается.
10.24 В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 10.1.1., 10.1.2., 10.1.4-10.1.6, 10.1.10, 10.1.17, 10.1.21-10.1.23 настоящего устава, такое общее собрание членов товарищества не имело указанного в пункте 10.2 настоящего устава кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования. Порядок проведения общего собрания в очно-заочной форме определяется регламентом проведения общих собраний в товариществе в соответствии с настоящим уставом и «Дополнением к регламенту проведения общего собрания СНТ «Берёзка» при очно-заочной форме голосования», утвержденным общим собранием членов товарищества.

10.25 Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:

10.25.1 результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;

10.25.2 результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества в его правление.

10.26 Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в пункте 10.25.2 настоящего устава. В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, указанные в пункте 6.1 настоящего устава, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным для оформления результатов голосования членов товарищества.

7. Пункт 11.3 изложить в новой редакции: «Кандидатов в члены правления предварительно выдвигают на собрании бригад - по одному кандидату от бригады, набравшему наибольшее число голосов членов бригады товарищества. (Бригада товарищества - это структурная единица товарищества, объединяющая определенное количество правообладателей земельных участков в границах товарищества. Бригадное деление официально было принято при образовании товарищества. Регистрация прав собственности владельцев участков в Росреестре, налоговый учет производятся в соответствии с бригадным делением в товариществе). Данные кандидаты, так же как и кандидаты в целевые комиссии, избираются простым большинством присутствующих на общем собрании членов товарищества (по списку или персонально). Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества.

ИНФОРМАЦИЯ:

1. Состоялась консультация в юридической компании и проект Устава с вышеуказанными изменениями размещен на официальном сайте и в распечатанном виде – в здании Правления.

2. Состоялась консультация в юридической компании и проекты «Положения о проведении общего собрания в заочной форме» и «Дополнение к регламенту проведения общего собрания СНТ «Берёзка» при очно-заочной форме голосования» также размещены на официальном сайте и в распечатанном виде – в здании Правления.

3. Утверждение нового Устава планируется в декабре 2018 года на общем собрании членов товарищества (собрании Уполномоченных) квалифицированным большинством - не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

Авторы: Бутенко В.В., Трухан Т.В., Трухан В.Ф., Никорук А.М., Мартынова Л.Я., Федорков В.И.

Пункт 1 замечаний к пункту 1.2.1. проекта устава (правомочность утверждения устава на собрании уполномоченных).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

1.2. В соответствии с пунктом 2 раздела 7 действующего на данный момент Устава СНТ «Березка»:

«В компетенцию общего собрания или собрания уполномоченных входит:

1) внесение изменений в Устав Товарищества и дополнений к Уставу или утверждение Устава в новой редакции;...»

Новая редакция Устава будет приниматься в декабре 2018 г. на общем собрании (собрании уполномоченных). На момент принятия Устава действует Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 66-ФЗ, **где категория уполномоченных присутствует.**

Устав в новой редакции, в случае утверждения его общим собранием (собранием уполномоченных) **вступает в силу с момента регистрации его в регистрирующем органе в январе 2019 года.**

Пункты 2-4 замечаний к пунктам 1.6.3-1.6.5 устава (уточнение адреса).

Для уточнения информации, содержащейся в пунктах 1.6.3., 1.6.4, 1.6.5 проекта Устава направлены письменные запросы об уточнении почтовых и юридических адресов.

В итоге в перечисленных пунктах проекта устава слова «Красногорский район, поселок Нахабино» заменяются в проекте на слова «г.о. Красногорск, р.п. Нахабино».

Пункт 5 замечаний к пункту 1.7 проекта устава (замена слов «и иные счета в банке» на слова «чековую книжку в банке».

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

Такая детализация «чековую книжку в банке» не нужна и, более того, вредна. С таким же успехом можно указать «имеет приходные и расходные кассовые ордера и т.п. »

Устав – общий документ и не должен содержать второстепенной информации, наличие которой в дальнейшем может вынудить СНТ к преждевременной редакции Устава (например, отменят чековые книжки, а мы, в соответствии с Уставом, обязаны ее иметь и т.п.). Также необходимо учитывать, что банковские услуги совершенствуются и для клиента могут быть предложены иные электронные счета или иной банковский продукт.

Пункт 6 замечаний к пункту 1.10.2 проекта устава (даны собственные определения понятиям «садовый дом», «жилой дом», «нежилое здание», последнее добавлено к списку определяемых в проекте устава понятий).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

Понятие «садовый дом» определено в пункте 2 статьи 3 217-ФЗ:

«садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании».

Понятие «жилой дом» определено в пункте 2 статьи 16 ЖК РФ:

«Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Понятие «нежилое здание» определено в Приказе Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000):

«Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.»

Определять понятие «садовый дом» в уставе надо, т.к. оно специфическое - используется только применительно к СНТ и схожим образованиям.

Определять понятие «жилой дом» в уставе не надо, т.к. это понятие общепринятое и уже определено в ЖК РФ.

Определять понятие «нежилой дом» в уставе не надо, т.к. этот термин в тексте устава не используется.

По нашему мнению – не надо заниматься самостоятельностью и придумывать собственные определения и толкования Кодексов России.

Пункт 7 замечаний к пункту 1.10.6 проекта устава (возражение по поводу возможности вносить членские взносы наличными деньгами).

Поправка не принимается по причинам, изложенным ниже:

В пункте 1 статьи 861 ГК РФ говорится, что расчеты с гражданами, которые не предоставляют юридическому лицу коммерческих услуг, могут производиться наличными деньгами без ограничений («...с участием граждан, не связанные с осуществлением **ими** (гражданами, а не юридическим лицом) предпринимательской деятельности»).

СНТ может при этом заниматься или не заниматься предпринимательской деятельностью – к пункту 1 статьи 861 это не имеет отношения.

Но, даже, если эти граждане занимаются предпринимательской деятельностью, в соответствии с пунктом 2 этой же статьи, наличные расчеты с ними **возможны** с учетом ограничений. В этом случае, в соответствии с Указанием Банка России от 07.10.2013 N 3073-У "Об осуществлении наличных расчетов" сумма наличных расчетов в пределах одного договора не должна превышать 100 000 руб.

СНТ – юридическое лицо, а для юридических лиц действует пункт 1 статьи 861 ГК РФ. Пункт 3 статьи 14 ФЗ №217 от 29.07.2017 противоречит пункту 1 статьи 861 ГК РФ, лишая СНТ, как юридическое лицо, права приема наличных платежей в отличии от всех остальных юридических лиц без всяких на то оснований. Т.к. ГК РФ имеет приоритет в отношении ФЗ, то требование оплаты взносов только безналичным образом, вообще говоря некорректно. Исходя из вышесказанного, с нашей точки зрения, **прием взносов в виде наличных платежей законен и может применяться.**

Пункт 8 замечаний к пункту 2.1 проекта устава (предлагается в текст пункта добавить текст: «корректировке технологических потерь электроэнергии при ее передаче по ЛЭП, принадлежащей СНТ, от точки присоединения до общего прибора учета»).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

В пункте 2.1 проекта устава сформулированы общие цели создания товарищества. Рассматривать в качестве цели «корректировку технологических потерь» – согласитесь, это просто несерьёзно. Кроме того, при передаче ЛЭП на баланс МОЭСК мы будем вынуждены менять Устав?

Пункт 9 замечаний к пункту 2.2.3 проекта устава (предлагается к тексту пункта добавить предложение: «Согласно ФЗ №217 от 29.07.2017 все платежи через банк»).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

В ФЗ №217 от 29.07.2017 и так имеется ограничение, которое мы пытаемся обойти – членские взносы по ФЗ вносятся только на расчетный счет, а здесь нам предлагается для всех платежей использовать только расчетный счет.

В соответствии с пунктом 7 статьи 3 ФЗ №217-ФЗ от 29.07.2017 безналичные платежи предполагаются только для уплаты взносов. Все остальные платежи могут осуществляться как наличным, так и безналичным порядком в соответствии с действующим законодательством. Нам самим себя ограничивать нет никакого резона. Согласитесь, это по меньшей мере странно.

Пункт 10 замечаний к пункту 3.1.7 проекта устава (предлагается копию устава товарищества предоставлять владельцам з/у бесплатно).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

Устав – объемный документ, наиболее емкий по стоимости и времени, затраченного на его изготовление из всех документов, перечисленных в пункте 3.1.7 Устава. Себестоимость одной его копии на бумажном носителе ориентировочно составит около 150 руб. Если даже только половина членов товарищества захочет его бесплатно получить, стоимость изготовления 200 копий Устава составит порядка 30 000 руб. (не говоря уже о времени, потраченного на изготовление). А если его захотят получить все члены СНТ? Придется соответствующую сумму включать в годовую смету и увеличивать размер взносов?

С другой стороны, желающие всегда могут посмотреть Устав на сайте товарищества и в помещении правления, ну а те, кто очень хочет иметь копию на бумажном носителе дома, могут и заплатить за нее и не обременять всех членов товарищества увеличением расходных статей сметы.

И последнее по этой поправке. В пункте 3 статьи 3 ФЗ №217 от 29.07.2017 четко написано: *«Члены товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона, копии:*

1) *устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц; ...»*

— Это – закон, а закон нарушать нельзя!

Пункт 11 замечаний к пункту 3.2. проекта устава (предлагается добавить слова: «копии должны быть заверенные» - копии документов, предоставляемые садоводам).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

О том, что копии, предоставляемые садоводам, заверены, написано в п. 3.1.7 проекта устава.

Пункт 12 замечаний к пункту 3.4.1 проекта устава (предлагается добавить слова: «не занимать земли лесного фонда»).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

В пункте 3.4.1 идет речь о взаимоотношении между садоводами. Забота о землях лесного фонда здесь совершенно неуместна. В том же ключе можно написать о том, что нельзя, например, повреждать газовые магистрали, принадлежащие садоводам или Мособлгазу. Причем здесь это? Устав это документ, рассчитанный на долгие годы и расширять его до бесконечности вписывая положения из Лесного и других Кодексов не рационально.

Более того, после доклада Губернатора Московской области Президенту Российской Федерации принято принципиальное решение - подготовить пакет изменений действующего законодательства – в рамках так называемой «**Лесной амнистии**». И в этом случае товарищество будет вынуждено срочно вносить изменения в текст устава.

Пункт 13 замечаний к пункту 7.3 проекта устава (возражение по поводу возможности вносить членские взносы наличными деньгами).

Поправка не принимается по причинам, изложенным к поправке №:7

Пункт 14 замечаний к пункту 7.4 проекта устава (предлагается заменить слово «выплата» на слово «внесение» применительно к членским взносам).

Поправка принимается

Пункт 15 замечаний к пункту 7.5.4 проекта устава (к тексту пункта предлагается добавить «вывозом снега на снегоплавильные установки за пределы товарищества»).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

Если снег вывозится, то не в нашей компетенции – куда. Помимо всего прочего – это конкретный вопрос хозяйственной деятельности и включать его в устав абсолютно нецелесообразно.

И, кроме того:

Если беспокойство по поводу вывоза снега связано с попаданием талых вод в канализацию построенной бывшим председателем правления Бутенко В.В. и ООО

Предприятием «Строй-Сигма-Сервис» канализационной сети, то следовало об этом подумать на стадии строительства, когда были нарушены дюжина санитарных и строительных норм.

Кроме того, эта дополнительная статья бюджета потребует необоснованного увеличения членских взносов в условиях существующей в стране сложной экономической ситуации. Тем более, что и без того в 2018 и 2019 годах резко повысилась и будет повышаться стоимость вывозки мусора и другие тарифы.

Напоминаем, что прошедшей зимой дороги СНТ «Березки» от снега очищались значительно лучше чем в г.г. Москве, Красногорске и п. Нахабино.

Пункт 16 замечаний к пункту 7.6 проекта устава (возражение по поводу возможности вносить членские взносы наличными деньгами).

Поправка не принимается по причинам, изложенным к поправке №:7

Пункт 17 замечаний к пункту 10.1.14 проекта устава (к тексту пункта предлагается добавить «В соответствии со ст.8 ФЗ-307 от 30.12.2008 г. Аудитор должен быть членом СРО»).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

ФЗ-307 от 30.12.2008 г. - действующее на данный момент законодательство. ФЗ обязывает, в том числе, аудитора быть членом СРО. При изменении законодательства в отношении аудита нам придется вносить поправки в Устав?

Пункт 18 замечаний к пунктам 10.7.5, 10.7.6, 10.7.7 проекта устава (предлагается заменить нумерацию указанных пунктов на 10.7.1, 10.7.2, 10.7.3).

Поправка принимается

Пункт 19 замечаний – общее замечание к проекту устава (говориться о том, что раз 217-ФЗ вводится с 01.01.2019, то и устав утверждать нельзя).

Поправка не принимается по изложенным ниже причинам:

По аналогии: федеральный закон ФЗ-217 утвержден Президентом РФ 29.07 2017 года и опубликован, однако пунктом 1 статьи 55 определено, что он вступает в силу с 1 января 2019 года (через полтора года после принятия). Аналогично, новый устав, утверждение которого планируется на вторую половину декабря 2018 года вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Устав в новой редакции, в случае утверждения его общим собранием (собранием уполномоченных), вступает в силу с момента регистрации его в регистрирующем органе в январе 2019 года.

С Уважением!

Редакционная комиссия правления СНТ «БЕРЕЗКА»