



**САДОВОДЧЕСКОЕ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ТОВАРИЩЕСТВО
В СХЕМАХ
И
ОПРЕДЕЛЕНИЯХ**

Москва
2011 г.

Межрегиональная общественная организация «Московский союз садоводов»

Проводит курсы по правовому просвещению председателей садоводческих товариществ.

Юридические консультации в области земельного права и внутренней жизни садоводческих товариществ.

Агрономические консультации.

Работает «Школа садоводов Андрея Туманова».

Наш адрес: г. Москва, Волжский бульвар, 13.

Тел. 8-499-177-17-63

САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО В СХЕМАХ И ОПРЕДЕЛЕНИЯХ

Составители – А.Туманов, П.Тришина

Редактор – М.Островская

Дизайн и верстка – И.Туманов

Корректурa – Л.Наумова

Подписано в печать 7.10.2011 г.

Формат 84x108/56. Объем 2 печ. л.

Печать офсетная, бумага газетная

Тираж – 10 000 экз.

Заказ № 1910 Щ.Т.

КАК НАМ ПЕРЕКОВАТЬ ЧИНОВНИКА?

Спросите любого россиянина, какими бы словами он охарактеризовал среднестатистического чиновника. На первых местах пренебрежительно будут: своекорыстный, бессердечный, хитрый... А как этого чиновника перековать – вот вопрос вопросов. Теоретики-депутаты наверняка попытались бы решить проблему путем составления какого-нибудь кодекса чиновника, где прописали бы по пунктам: «быть хорошим товарищем, сердечно реагировать на просьбы трудящихся, иметь широкую душу и неподкупное сердце!» Практики из народа уверены, что перекрытие федеральной трассы – единственный верный метод, способный побудить чиновника к диалогу. Но недавно совершенно случайно я нащупал третий путь, который буквально за полчаса превратил грозную и непререкаемую чиновницу в добрую заплаканную даму, готовую на любой компромисс...



Дело было на встрече председателей садоводческих товариществ с руководством одного отдаленного от Рублевки района. Когда на трибуну поднялась суровая женщина – начальник районной налоговой инспекции, председатели, среди которых практически не встречаются тихие ботаники и кисейные барышни, как-то заметно сникли.

Налоговая тетенька без преамбулыхватила кулаком по трибуне: «Что ж вы... эдакие-разэдакие, родину не любите, государство не уважаете! Где сведения о налогоплательщиках, что еще два месяца назад я собрать велела? Укрываете? Не позволю! А с земельным налогом у вас что? Почему только на 60% оплачен? Да знаете, что вам за это будет?» Самый смелый из зала робко проблеял: «Ну не можем мы людей найти, многие садоводы уже старенькие, на дачу добраться не могут, как с них налог-то требовать?» Дама аж подпрыгнула на трибуне: «Не можете найти – оплачивайте сами из общей кассы! А не то... вы меня знаете!»

Потом выступал пожарный начальник. Он потребовал обеспечить соблюдение и недопущение путем покупки у определенной фирмы пожарных гидрантов, которые надо приобрести немедленно, а уж после строить водопровод. Главный полицейский строго внушал, что дачники, которые не установят у себя в садовом домике сигнализацию и не заключат специальный договор на охрану (всего пара тысяч в месяц!), не только недостойны дальнейшей помощи органов право-

порядка, но они и есть самые настоящие правонарушители: плохим присмотром за своей собственностью провоцируют на воровство нестойкий мелкоуголовный элемент и портят тем самым районную статистику. Даже тихая девушка в очках, представившаяся санитарной службой, после короткого рассказа о вреде бешенства твердо порекомендовала отловить и утилизировать всех бешеных лис вокруг садовых товариществ, дабы пресечь покусание и дальнейшее заболевание. В противном случае она пообещала виновных в неотлове привлекать к санитарной ответственности.

Наконец, очередь дошла до меня. Спешу опередить злые языки: я не претендую на роль самого умного в зале! Просто на такие мероприятия езжу со специально подготовленным юристом. Он помалкивает и, гаденько улыбаясь, ставит галочки в записной книжечке прямо напротив номеров нарушаемых законов и подзаконов... Так что я вступаю в бой уже вооруженный, как боец спецназа!

– Итак, дорогая дама из налоговой, похоже, вы замахнулись на Конституцию и Гражданский кодекс! С какого такого перепугу решили, что председатели садовых товариществ должны выполнять функции налоговой службы? Выявлять и собирать! А за плохую работу по выполнению вашей работы вы их будете еще и наказывать?..

Такого поддыха налоговая начальница явно не ожидала, она нервно захлопала глазами и начала дрогнувшим голосом нести что-то о своем недоукомплектованном штате, отсутствии транспорта и нерушимой дружбе и взаимопомощи между налогоплательщиками и налогоплательщиками... Пока она, пуская слезу, просила войти в положение и не погубить районный бюджет, пожарный и полицейский чиновники, сообразив, что сегодня не их день, тихонько, бочком слиняли от начавших на глазах смелеть и пререкаться председателей. Санитарная девушка забила в угол и сделала такое несчастное лицо, что один председатель-джентльмен, пожалев ее, громогласно пообещал лично передуть всех бешеных лис в районе. Лишь бы эпизоотическая ситуация не вышла из-под контроля!

Думаю, что подобные ситуации возникают повсеместно.

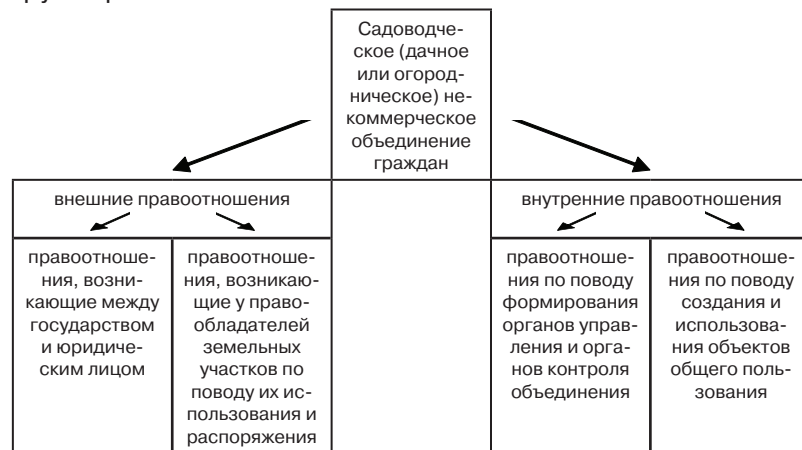
Цель нашего издания – некоторым образом ликвидировать правовую безграмотность председателей садовых товариществ, вооружить их законодательной базой. Это позволит им вместе с садоводами противостоять чиновничьему произволу.

**Ваш Андрей Туманов,
председатель совета Московского союза садоводов,
главный редактор газеты «Ваши 6 соток».**

ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЙ. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕЕСТРЫ.

**Никто не может быть принужден к вступлению
в какое-либо объединение или пребыванию в нем.
Конституция РФ, п. 2 ст. 30**

Если во главу угла поставить садоводческое некоммерческое объединение граждан, то можно выделить несколько групп правоотношений:



В настоящее время деятельность садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан регулируется следующими нормативными актами:

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ; часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ; часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ.

6. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ.

7. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее по тексту – закон о садоводах).

8. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

9. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

11. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

12. Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».

13. Закон РФ от 9 декабря 1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц».

14. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

15. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Очевидно, что перечислить все нормативные правовые акты, которые применяются в практической деятельности председателя некоммерческого объединения граждан, невозможно. Кроме указанных федеральных нормативных правовых актов деятельность объединений может регулироваться законодательством субъекта и органов местного самоуправления.

Обратите внимание!

В нормативные правовые акты постоянно вносятся изменения, поэтому необходимо пользоваться актуальной редакцией документа, ознакомиться с которой можно в сети Интернет на сайтах правовых справочных систем и на сайте Правительства Российской Федерации. К примеру, в справке к Налоговому кодексу РФ указано, что изменения в его текст внесены 7 марта, 21 апреля, 3, 4, 7, 21, 27 июня, 1, 11, 18, 19, 20, 21 июля 2011 г.

Садоводческие и иные некоммерческие объединения граждан являются некоммерческими организациями, их недвижимое имущество и имущество членов расположено чаще всего на земельных участках, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

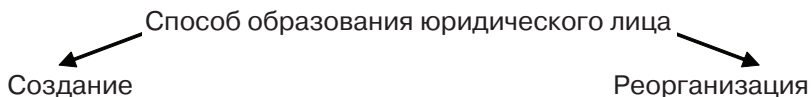
В настоящее время в Российской Федерации действуют два закона: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях». В первой статье каждого из которых указано, что их действия не распространяются на садоводческие и иные некоммерческие объединения граждан.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс и (или) смету.

Юридические лица	
Коммерческие организации	Некоммерческие организации
преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности	не имеют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющие полученную прибыль между участниками Могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.



Создание юридического лица осуществляется в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», который регулирует отношения, возникающие в связи с государственной регистрацией юридических лиц при их создании, реорганизации и ликвидации, при внесении изменений в их учредительные документы, а также в связи с ведением государственных реестров единого государственного реестра юридических лиц и единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Создание садоводческого (дачного или огороднического) некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с указанным законом, несмотря на то что существует отдельный Закон «О некоммерческих организациях», в ст. 1 которого указано, что его положения не распространяются на деятельность садоводческих объединений.

Обратите внимание:

1. Регистрация садоводческих объединений граждан осуществляется в общем порядке.
2. Предоставление землеотводных документов для регистрации не требуется.

В соответствии с положением о Федеральной налоговой службе (утв. постановлением Правительства РФ от 30 сентября 2004 г. № 506) служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

В соответствии со ст. 16 закона о садоводах садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается на основании решения граждан в результате учреждения либо в результате реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае создания юридического лица в регистрирующий орган наряду с необходимыми учредительными документами представляется форма № Р11001, в случае реорганизации уже существующего объединения – форма № Р12001.

Данные формы утверждены постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей».

Обратите внимание!

Подпись заявителя на одном экземпляре данных форм подлежит нотариальному заверению.

СНТ «Ромашка»	
СНТ Организационно-правовая форма	«Ромашка» Наименование юридического лица

СТ «Ромашка» → СТ «Иней» – это переименование

СТ «Ромашка» → СНТ «Ромашка» – это реорганизация

В соответствии со ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на это учредительными документами. Для садоводческих объединений граждан таким органом является общее собрание его членов или собрание уполномоченных.

Процедура реорганизации юридического лица неразрывно связана с передачей прав и обязанностей тому юридическому лицу (лицам), которое в результате возникает (возникают).

При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

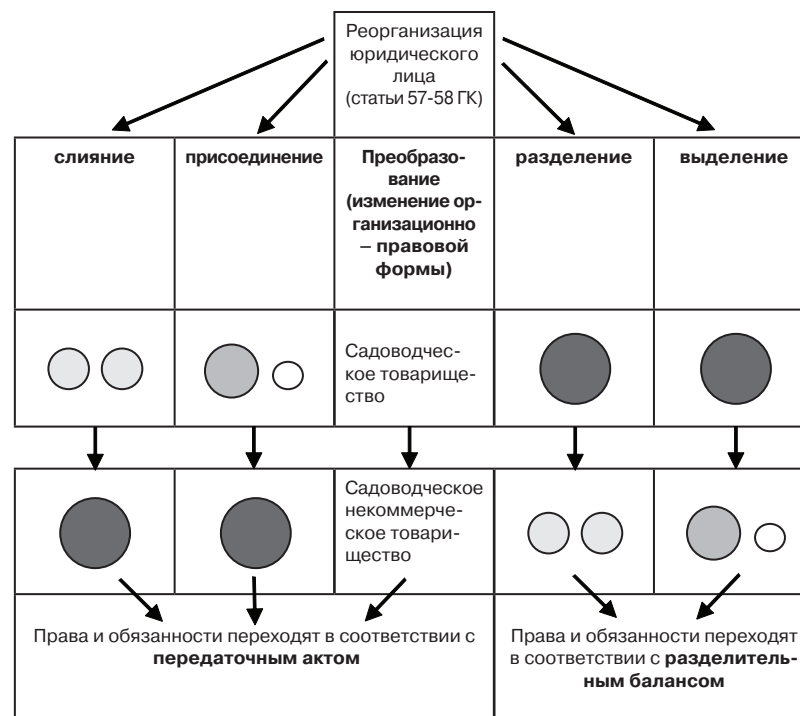
При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом.

При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Схематически это можно представить так:



Рассмотрим две ситуации:

1. В соответствии со ст. 53 закона о садовых «уставы садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, созданных до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами Федерального закона в течение пяти лет со дня его официального опубликования». Текст Федерального закона опубликован в «Российской газете» от 23 апреля 1998 г. № 79, в Собрании законодательства Российской Федерации от 20 апреля 1998 г. № 16 ст. 1801».

Садоводческие, огороднические и дачные товарищества и садоводческие, огороднические и дачные кооперативы освобождаются от уплаты регистрационного сбора при государственной регистрации изменений их правового статуса в

связи с их реорганизацией и приведением уставов в соответствие с нормами указанного Федерального закона.

Из содержания данной нормы следует, что в период до 20 апреля 2003 г. все садоводческие товарищества и кооперативы должны были провести процедуру реорганизации в форме изменения организационно-правовой формы.

Однако в подавляющем большинстве случаев общее собрание членов садоводческого товарищества принимало решение об изменении устава, реже – о переименовании, что, как следует из вышеизложенного материала, противоречит ст. 57 ГК и ст. 53 закона о садовых.

Следуя указаниям сотрудников регистрирующего органа, действующие на момент проведения данной процедуры члены правления были внесены в качестве учредителей садоводческого некоммерческого товарищества. Кроме того, для регистрации СНТ представлялось заявление о государственной регистрации создания юридического лица.

То есть садоводческое некоммерческое товарищество было создано, а юридическая судьба садоводческого товарищества, равно как и его имущества, неизвестна. СНТ не стало правопреемником СТ.

СТ «Ромашка»  СНТ «Ромашка»

2. В каждом СНТ (к примеру, в СНТ «Березка» рано или поздно находится группа лиц, которые не согласны с политикой действующего правления объединения, которые решают создать свое СНТ.

Как было сказано выше, граждане вправе принять решение о создании некоммерческой организации. Таким образом, три садовода находят в Интернете текст устава, распечатывают его, готовят протокол учредительного собрания, заполняют форму о создании юридического лица, платят государственную пошлину и сдают все документы в уполномоченный орган на регистрацию. Через установленный законом срок ФНС выдает заявителям документы о регистрации нового юридического лица – СНТ «Березка Новое».

Рекомендуем попытаться ответить на приведенные вопросы, чтобы глубже понять материал.

Вопрос 1. Каким образом правление СНТ «Березка» должно строить отношения с учредителями СНТ «Березка Новое»?

Вопрос 2. Какое отношение к имуществу СНТ «Березка» имеет СНТ «Березка Новое»?

Вопрос 3. В чем заключается ошибка учредителей СНТ «Березка Новое»?

Порядок реорганизации и ликвидации объединений подробно регламентируется законом о садовых и Гражданским кодексом РФ.

Решение о реорганизации объединения принимается высшим органом управления – общим собранием членов объединения.

Решение о ликвидации объединения может быть принято высшим органом управления или судом.

Вопрос 4. Как ликвидация юридического лица отразится на правах Василия Иванова, собственника земельного участка?

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕЕСТРЫ

В Российской Федерации уполномоченными органами ведутся различные государственные реестры, основной целью которых является обеспечение доступности тех сведений, которые в них содержатся. Государственные реестры – это федеральные информационные ресурсы.

Председатели правления объединений чаще всего сталкиваются с тремя реестрами:

1. Единый государственный реестр юридических лиц.
2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с приказом Федеральной налоговой службы от 31 марта 2009 г. № ММ-7-6/148@

«Об утверждении Порядка предоставления в электронном виде открытых и общедоступных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринима-

телей» **каждое заинтересованное лицо** вправе обратиться в надлежащий орган, ведущий соответствующий реестр, с заявлением о предоставлении необходимых сведений. Сведения предоставляются за плату.

Рассмотрим подробнее содержание Единого государственного реестра юридических лиц.

В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) содержатся следующие сведения и документы о юридическом лице:

- а) полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование;**
- б) организационно-правовая форма;**
- в) адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица;**
- г) способ образования юридического лица (создание или реорганизация);**
- д) сведения об учредителях (участниках) юридического лица;**
- е) подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов юридического лица;**
- ж) сведения о правопреемстве – для юридических лиц, созданных в результате реорганизации иных юридических лиц;**
- з) дата регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица;**
- и) способ прекращения юридического лица;**
 - и. 1) сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации;**
 - л) фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, а также паспортные данные такового;**
 - м) сведения о лицензиях, полученных юридическим лицом;**
 - н) сведения о филиалах и представительствах юридического лица;**

о) идентификационный номер налогоплательщика, код причины и дата постановки на учет юридического лица в налоговом органе;

п) коды по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности;

р) номер и дата регистрации юридического лица в качестве страхователя:

в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации;

в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации;

т) сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе реорганизации.

Записи вносятся в государственные реестры на основании документов, представленных при государственной регистрации. Каждой записи присваивается государственный регистрационный номер, и для каждой записи указывается дата внесения ее в соответствующий государственный реестр.

Юридическое лицо в течение трех рабочих дней с момента изменения указанных выше сведений, за исключением сведений, указанных в подпунктах «м», «о», «р», а также в случаях изменения паспортных данных и сведений о месте жительства учредителей (участников) юридического лица – физических лиц, лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, обязаны сообщить об этом в регистрирующий орган по месту своего нахождения.

При внесении изменений в учредительные документы объединения – то есть его устав, при наличии изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы, например при смене председателя правления, в течение **трех дней** необходимо уведомить об этом регистрирующий орган, предварительно заполнив необходимые формы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей».

В случае внесения изменений в устав объединения (устав может быть представлен в новой редакции или в виде изменений и дополнений) необходимо заполнить форму № Р13001, в случае изменения председателя правления – форму № Р14001.

Обратите внимание!

Если документы не представлены в срок, то в соответствии со ст. 14.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях это влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере пяти тысяч рублей.

Представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, документов, содержащих заведомо ложные сведения, если такое действие не содержит уголовно наказуемого деяния, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

А если действие содержит состав уголовно наказуемого деяния, то в соответствии со ст. 171 Уголовного кодекса Российской Федерации виновное лицо наказывается штрафом в размере до трехсот тысяч рублей, или в размере заработной платы, или иного дохода осужденного за период до двух лет, либо обязательными работами на срок от ста восьмидесяти до двухсот сорока часов, либо арестом на срок до шести месяцев.

Несмотря на кажущуюся бесполезность, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц довольно информативна. В ней содержится вся информация о юридическом лице, а также (что очень важно как для садоводов, так и для вновь избранных председателей правлений) сведения о выдаче свидетельств, связанных с проведением реорганизации, внесением изменений в учредительные документы, а также о том, **кто на момент выдачи данной выписки** является лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица.

Из уведомления о приостановлении государственной регистрации:

... постановлением главы администрации Ступинского района Московской области от ... земельный участок закрепляется за садоводческим товариществом «Астра», а заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования, представлено от имени садоводческого некоммерческого товарищества «Астра», однако документы о правопреемстве на государственную регистрацию не представлены.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О САДОВОДЧЕСКИХ,
ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ
ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН».
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ. УСТАВ**

– ...а в нашем кооперативе председатель...
– ...что, тоже на дачу едете?..

Из отрывков разговоров в электричке

Обратите внимание!

Закон о садоводах регулирует правоотношения, возникающие во всех организационно-правовых формах объединений. Если законодатель в норме закона приводит вид формы, то это значит, что данная норма распространяется только на данный вид объединений!

Обратите внимание!

В тексте любого законодательного акта используются слова точно такие же, что произносят дачники в электричке. Но при этом в тексте закона используются понятия, то есть каждому слову дано вполне конкретное определение. И если в законе написано, что какая-то обязанность есть у

члена объединения, то это значит, что именно член объединения, а не любое лицо, использующее земельный участок в границах объединения, что-то обязан делать.

Кстати, легального (определенного законом) определения понятия «дача» не существует, и подавляющее большинство пассажиров электрички едут не на дачу в свой кооператив, а на садовый (или дачный) земельный участок, расположенный в пределах садоводческого некоммерческого товарищества. В разговоре между соседями по участку слова значения не имеют, но при обращении в суд или при застройке участка это важно.

В представлении законодателя образца 1998 года некоммерческое объединение граждан (ввиду того, что большинство объединений являются садоводческими некоммерческими товариществами – далее СНТ) является территорией, обнесенной глухим забором, внутри которой правоотношения регулируются законом о садоводах. В старой редакции данный закон регулировал даже земельные отношения, потом эта группа статей была отменена.

В закон о садоводах неоднократно вносились изменения, в настоящее время в практической деятельности необходимо пользоваться законом в редакции с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 1 июля 2011 г. № 169-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Рассмотрим основные понятия, используемые в тексте данного закона.

В соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законом о государственном кадастре недвижимости.

Каждый земельный участок характеризуется установленной категорией и целевым назначением, видом разрешенного использования. В зависимости от вида разрешенного использования участки бывают садовыми, огородными и дачными. Рассмотрим особенности:

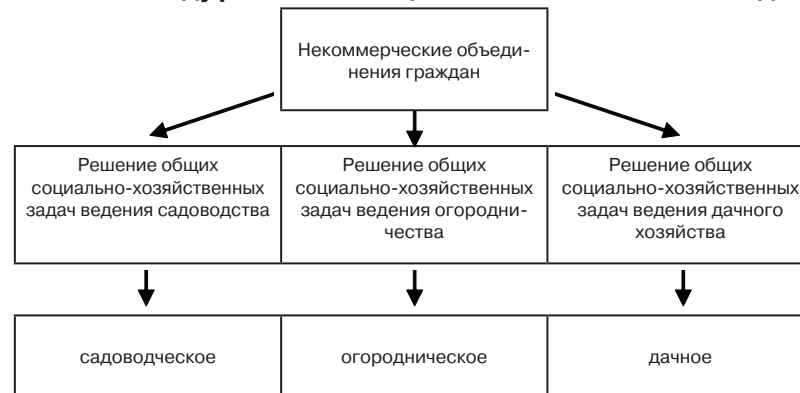
	УЧАСТОК		
	садовый	огородный	дачный
Плодовые	√	—	√
Ягодные	√	√	√
Овощные, бахчевые	√	√	√
Для отдыха	√	—	√
Жилое строение	√	√ /- некапитальное	√
Право регистрации в жилом строении	√	—	√
Жилой дом	—	—	√
Право регистрации в жилом доме	—	—	—
Хозяйственные строения и сооружения	√	√ В зависимости от разрешенного использования	√

Вопрос 5. Можно ли на участке возвести жилое строение, если огородническое товарищество преобразовалось в дачное?

Вопрос 6. Как изменение организационно-правовой формы влияет на целевое назначение земельного участка?

Некоммерческие объединения граждан можно классифицировать по нескольким признакам:

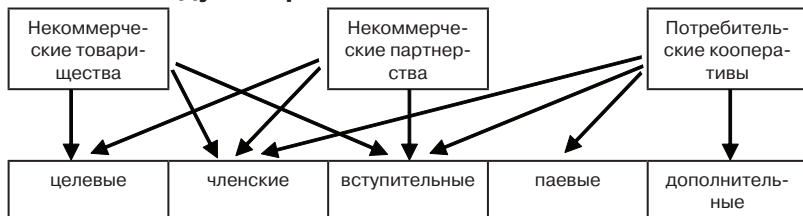
1. По виду решаемых социально-хозяйственных задач:



2. По организационно-правовой форме:



3. По виду собираемых взносов:



Взносы классифицируются в зависимости от их назначения:

Вид взносов	Субъект (кто вносит взнос)	Назначение
Вступительные	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения	На организационные расходы на оформление документации
Членские	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения	На оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения
Целевые	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства	На приобретение (создание) объектов общего пользования
Паевые	Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива	На приобретение (создание) имущества общего пользования
Дополнительные	Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива	На покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива

В зависимости от того, на какие денежные средства членов объединения создано имущество общего пользования, зависит вид права на это имущество.

Обратите внимание!

Закон о садоводах дает определение имущества общего пользования – это имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории объединения потребностей членов в проходе, проезде, водоснабжении, электроснабжении и т.д. Указанные объекты общего пользования могут принадлежать различным субъектам.

Вид объединения	Виды взносов	Право собственности на имущество общего пользования
Некоммерческое товарищество	Целевые	Совместная собственность членов
	Средства специального фонда, формируемого в соответствии с решением общего собрания товарищества, состоящего из: вступительных взносов; членских взносов; доходов от его хозяйственной деятельности; средств государственной поддержки;	Собственность товарищества как юридического лица
Некоммерческое партнерство	Целевые	Собственность некоммерческого партнерства как юридического лица
Потребительский кооператив	Паевые	Собственность потребительского кооператива как юридического лица

Члены некоммерческого товарищества и некоммерческого партнерства не отвечают по обязательствам юридического лица, юридическое лицо не отвечает по обязательствам его членов.

Члены потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах не-

внесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Учредительным документом для садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан является его устав, положения которого не должны противоречить действующему законодательству.

В тексте закона о садоводах уставу объединения уделяется много внимания, в том числе в п. 4 ст. 16 указывается то, что обязательно подлежит внесению в текст устава:

- организационно-правовая форма;
- наименование и место нахождения;
- предмет и цели деятельности;
- порядок приема в члены объединения и выхода из него;
- права и обязанности объединения;
- права, обязанности и ответственность членов объединения;
- порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;
- порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления объединения;
- структура и порядок формирования органов управления объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;
- состав и компетенция органов контроля объединения;
- порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем);
- порядок образования имущества объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов объединения или ликвидации объединения;
- условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением;
- порядок изменения устава такого объединения;
- основания и порядок исключения из членов объединения

и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка объединения;

порядок реорганизации и порядок ликвидации объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы), порядок открытия своего представительства.

ответственность членов такого кооператива по его долгам – в кооперативе;

также порядок образования специального фонда – в товариществе.

Кроме того, в тексте закона неоднократно встречаются фразы «если иное не установлено уставом» или «в порядке, установленном уставом».

Вопрос 7. Из текста устава, регулирующего деятельность вашего объединения, определите те основания, по которым член объединения может быть исключен.

Вопрос 8. Общее собрание членов объединения приняло решение о сборе денежных средств на межевание земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования. Сумма взноса – 10 000 рублей с члена объединения. Какой это должен быть взнос?

Вопрос 9. В какой момент и кем выплачивается вступительный взнос?

Обратите внимание!

Если в законе указано, что реализация определенного права возможна, если это определено в уставе, то в случае, когда уставом объединения это не установлено, то оно не может быть реализовано (самый яркий пример – собрание уполномоченных).

К вопросу о типовых уставах.

Опыт Московского союза садоводов говорит о том, что любые типовые формы скорее приносят вред, но не практическую пользу. Найдя текст устава в сети Интернет, заинтересованное во внесении изменений лицо не читает его, не смотрит, насколько положения данного текста отвечают особенностям и нуждам конкретного объединения (очевидно, что устав объединения, в котором 1500 членов, не может

быть идентичен уставу объединения, в котором членов 10), а также соответствуют действующему законодательству.

Если назрела необходимость во внесении изменений в устав, необходимо сначала определить круг вопросов, которые планируется урегулировать или решить, а затем искать пути их решения.

ЧЛЕНСТВО

В ст. 18 закона о садоводах указывается, кто может стать (быть) членом объединения.

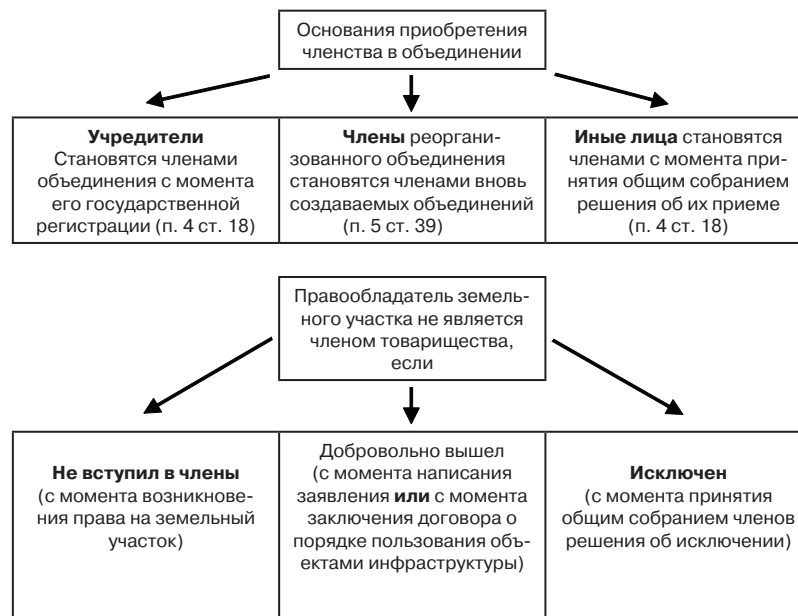
Требования к кандидатам в члены некоммерческих объединений граждан		
	В товариществе или партнерстве	В потребительском кооперативе
Гражданство	РФ; иностранные граждане и лица без гражданства	РФ; иностранные граждане и лица без гражданства
Возраст	с 18 лет (а также малолетние и несовершеннолетние)	с 16 лет (а также малолетние и несовершеннолетние)
Имущественные условия	– имеющие земельные участки в границах СНТ (ДНП); – наследники членов; – лица, которые приобрели права в результате дарения и других сделок с земельными участками	– имеющие земельные участки в границах ДПК; – наследники членов; – лица, приобретшие права в результате дарения и других сделок с земельными участками

Уставы многих садоводческих объединений содержат нормы о том, что иностранные граждане и лица без гражданства не вправе быть членами объединения или вправе ими стать, если земельный участок им предоставлен на праве аренды. Данное положение основывалось на указании в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на то, что земли из данной категории земель иностранцам предоставляются только в аренду. В настоящее время действие указанного закона на садоводческие объединения не распространяется.

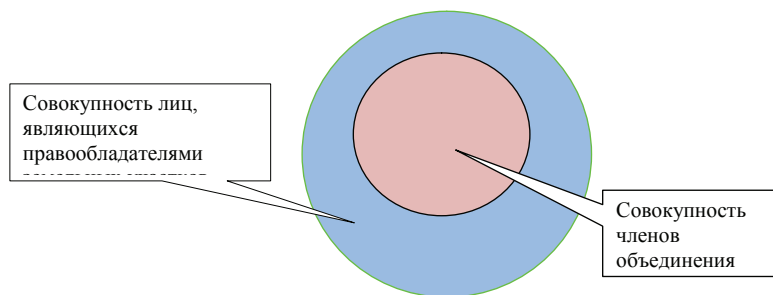
Из закона о садоводах остается неясным, могут ли быть (стать) членами объединения долевые наследники, которые не имеют прав на земельный участок, а имеют долю в этом праве. Вопрос о том, кто из супругов может вступить в члены объединения, тоже не имеет однозначного ответа (по Семейному кодексу Российской Федерации в случае возмездного приобретения участка у супругов возникает совместная собственность, даже если право зарегистрировано на одного из них).

Слово «имеет», употребляемое законодателем, не дает возможность определить вид права, на котором участок должен быть предоставлен. Частой ошибкой является отказ в приеме в члены объединения на том основании, что участок предоставлен в аренду. Следует помнить, что некоторые земельные участки в собственность в принципе не могут быть предоставлены.

Малолетние могут быть членами объединений, но как они могут реализовывать свои права как член объединения – неизвестно. О правах и обязанностях членов – ниже.



Графически соотношение между собственниками земельного участка и членами объединения можно представить таким образом:



Необходимо отметить, что в каждом объединении рано или поздно появятся граждане, которые не являются членами. И их появление вызывает много вопросов у правления. Существует порядок работы с гражданами, не являющимися членами СНТ – индивидуалами.

Вопрос 10. В СНТ «Ромашка» права на земельные участки зарегистрированы на следующих лиц:

- Ивановой был предоставлен участок той организации, при которой в 1979 году создавалось СТ;
- Каменский в 1996 году получил наследство от отца, которому участок предоставлялся в 1979 году;
- Матвиенко в 1999 году купила участок, который многократно перепродавался;
- Смальцев в 2003 году стал учредителем СНТ;
- Богданову в 2010 году администрацией района был предоставлен брошенный земельный участок;
- Теряева – арендатор земельного участка (участок не может быть предоставлен в собственность в принципе – под ЛЭП, земли ЛФ);
- Нестеров, который в 2008 году купил 2 участка на одной улице и объединил их;
- Медведева, которая приватизировала один земельный участок в 1998 году, а в 2009 купила еще два на разных улицах.

Все вышеуказанные граждане являются членами объединения.

Каким образом указанные граждане могли стать членами СНТ?

Кто из данных членов имеет больше прав и каких, в чем различия между правами данных лиц?

Есть ли различия между обязанностями данных членов?

Вопрос 11. По генеральному плану СНТ «Иней» в его составе 100 садовых земельных участков, каждый из которых имеет площадь 10 соток. 96 садовых земельных участков имеют 96 владельцев, каждый из которых является членом СНТ.

В юго-восточной части землеотвода одним двухметровым сплошным забором огорожена площадь в 40 соток. На этом большом участке расположено жилое строение, в котором круглогодично живет семья, состоящая из четырех совершеннолетних граждан – супругов и их детей.

Определите общее возможное количество членов объединения, если:

А. Все 4 участка, огороженных общим забором, объединены в один, и этот земельный участок принадлежит главе семейства.

Б. Забором огорожены 4 участка, и все они принадлежат одному из членов семьи.

В. У каждого из 4 участков есть свой собственник.

Попробуем разобраться, чем права и обязанности членов отличаются от прав индивидуалов. Права и обязанности членов объединения приведены в ст. 19 закона о садовых водах.

Права	Члены	Индивидуалы
Избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля	Любой член объединения может быть избран в правление, какую-либо комиссию или стать членом контрольно-ревизионного органа. Также любой член объединения имеет право принимать решение об избрании иных членов в данные органы	Граждане не члены объединения такого права лишены, так же как и родственники членов и иные лица, не имеющие земельные участки в границах объединения

<p>Получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля</p>	<p>Любой член объединения вправе получить информацию о деятельности, в том числе ознакомиться с учредительными документами, в том числе с уставом объединения, протоколами общих собраний членов, протоколами заседаний правления, сметами и актами ревизионной комиссии. Спорным является вопрос о предоставлении любому члену первичных бухгалтерских документов, трудовых соглашений, банковских карточек и т.д. Подразумевается, что данные документы представляются для изучения ревизионной комиссии объединения, которая готовит акт проверки финансово-хозяйственной деятельности</p>	<p>Гражданин, желающий вступить в объединение, вправе, прежде чем писать заявление о вступлении в члены, ознакомиться с содержанием устава объединения, в которое он желает вступить. Также при заключении договора о пользовании объектами инфраструктуры собственник земельного участка вправе ознакомиться с документами, подтверждающими произведенные затраты, часть из которых ему предлагается возместить</p>
<p>Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием</p>	<p>В 1998 году закон о садовых участках регулировал не только отношения членов СНТ по поводу создания объектов общего пользования, по поводу организации управления и контроля за деятельностью объединения, в нем еще были положения, определяющие права членов по поводу использования принадлежащих им на каком-либо праве садовых земельных участков. Очевидно, что в связи с принятием Земельного кодекса Российской Федерации данные нормы утратили свое значение. И член объединения, и гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, обязаны использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием</p>	
<p>Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте</p>	<p>Данное право предоставлено собственнику земельного участка, не член объединения тоже вправе свободно распоряжаться принадлежащим ему земельным участком</p>	

<p>осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке</p>	<p>Данное право есть у всех граждан, владеющих земельными участками. Заметим, что 20 мая 2011 года введен в действие свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», соблюдение требований которого является обязательным</p>	
<p>При отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры</p>	<p>Данное право есть только у члена товарищества и у члена кооператива</p>	<p>—</p>

При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования	Право присуще только членам объединения	—
Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения	Очевидно, что решением общего собрания членов объединения или решением правления могут быть нарушены права любого гражданина, имеющего садовый (или дачный) участок. Поэтому фактически любое лицо может обращаться в суд с иском о защите нарушенного права	
Добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования	Только член объединения может добровольно из членов выйти. Примечательно, что законодатель указывает, что член может выйти лишь с одновременным заключением договора. Но если в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к пребыванию в каком-либо объединении (то есть написал заявление – и с этого момента членом быть перестал), то здесь момент прекращения членства связан не с добровольным волеизъявлением члена, а с моментом заключения договора. Порядок заключения такого договора определяется общим собранием членов объединения. В практике редко когда процесс заключения договора длится меньше полугода. А если правление не прилагает усилий к заключению данного договора, то процесс может быть бесконечным. Следовательно, данное положение противоречит положению Конституции	—

Попробуем разобраться, какие именно права теряет гражданин, желающий выйти из членов объединения. Очевидно, что все права собственника садового участка у него остаются, в том числе и права распоряжаться имуществом, возводить строения и сооружения. Гражданин, выходя из членов объединения, теряет право избирать и право быть избранным в органы управления объединения, перестает быть субъектом права собственности на имущество, созданное на целевые взносы членов – в некоммерческом товариществе.

В соответствии с п. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Предположим, что гражданин Иванов был членом СНТ с 2000 г. Он исправно платил все установленные решениями общих собраний членов взносы, в том числе целевые. В 2010 г. он вышел из членов объединения, при этом целевой взнос ему не возвращался. С точки зрения закона о садовых участках индивидуала в создании объектов инфраструктуры дает ему возможность пользоваться данным имуществом. Плата за пользование имуществом не должна превышать размера аналогичной платы для членов объединения. При этом члены объединения не платят за пользование инфраструктурой – члены объединения платят взносы, которые расходуются на содержание общего имущества. То есть закон о садовых участках, давая Иванову возможность реализовать свое конституционное право на выход из членов НКО (некоммерческой организации), нарушает его права как собственника имущества. Иванов перестает быть субъектом права совместной собственности без решения на то суда.

Вопрос о статусе правообладателя садового участка, не являющегося членом объединения, открыт. Однозначного ответа не дает даже изучение судебной практики.

Рассмотрев вопрос о правах членов объединения, перейдем к обязанностям.

Обязанности	Члены	Индивидуалы
нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства	V	V

нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива	V	-
использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту	V	V
не нарушать права членов такого объединения	V	V
соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты	V	V
своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения, налоги и платежи	V	-
в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством	V	V
соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы)	V	V
участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением	V	-
участвовать в общих собраниях членов такого объединения	V	-
выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения	V	-
соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования	V	-

Как видим, члены объединения имеют довольно широкий спектр обязанностей. Их условно можно подразделить на две группы: их обязанности как собственников земельных участ-

ков и связанные с членством – то есть обязанность участвовать в мероприятиях (в том числе ходить на общие собрания членов!) и платить взносы.

Вопрос о правах и обязанностях граждан, не являющихся членами объединений, – один из самых неурегулированных. По сложности с ним, пожалуй, может сравниться только регистрация права совместной собственности членов на общее имущество.

Рассмотрим проблему с двух сторон – для начала со стороны гражданина, не желающего быть членом некоммерческой организации.

Чаще всего граждане добровольно выходят из членов объединения просто потому, что не хотят быть членами. При этом вопрос о платежах не возникает: они продолжают вносить в кассу объединения суммы в тех же размерах, что и члены. Только называется это платежами по договору.

Если в объединении ежегодно собирают значительное количество денежных средств, но при этом никаких работ не производится, а получить отчет о расходовании средств невозможно, то появляется вторая категория граждан, выходящих из членов, – садоводы, которые хотят знать, как именно расходуются их деньги.

Попробуем разобраться, в каких случаях правлению объединения выгодно исключение гражданина из членов и какие цели при этом преследуются?

Во-первых, даже сейчас существует мнение о том, что как только гражданин исключается из членов объединения, можно запретить ему пользоваться инфраструктурой, лишить энергоснабжения, водоснабжения и так далее. Самые радикально настроенные председатели запугивают членов тем, что после исключения из членов объединения автоматически прекращается право на садовый земельный участок. Кроме того, правление считает, что садовода, исключенного из членов объединения, можно принудить к подписанию договора с невыгодными для него условиями. И, наконец, предполагается, что никаких финансовых выгод гражданин, исключенный из членов, иметь не будет, то есть будет платить все взносы – и членские, и целевые.

На практике получается, что гражданин, исключенный из членов, оказывается в более выгодном положении, нежели члены объединения. Если член объединения обязан уплачивать все взносы установленные решениями общих собраний членов (уполномоченных), то гражданин, не являющийся членом объединения, – только те платежи, которые предусмотрены договором.

Приведем выдержку из ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации: гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. То есть принудить гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, подписать договор очень сложно. И вдвойне сложнее договориться об условиях и цене данного договора.

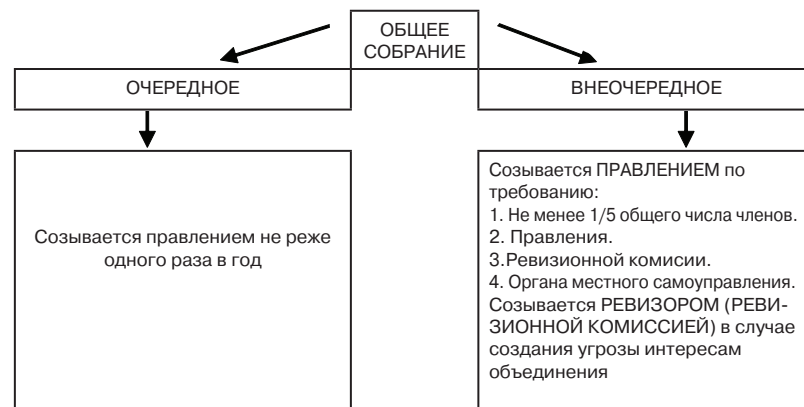
Высший орган управления объединения может лишь определить порядок заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры, но не имеет возможности определить условия договора и его цену. Цена и условия договора определяются сторонами путем переговоров или в судебном порядке.

Обратите внимание!
Лишить гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, права пользования объектами инфраструктуры можно лишь если он не производит платежи по уже заключенному договору!

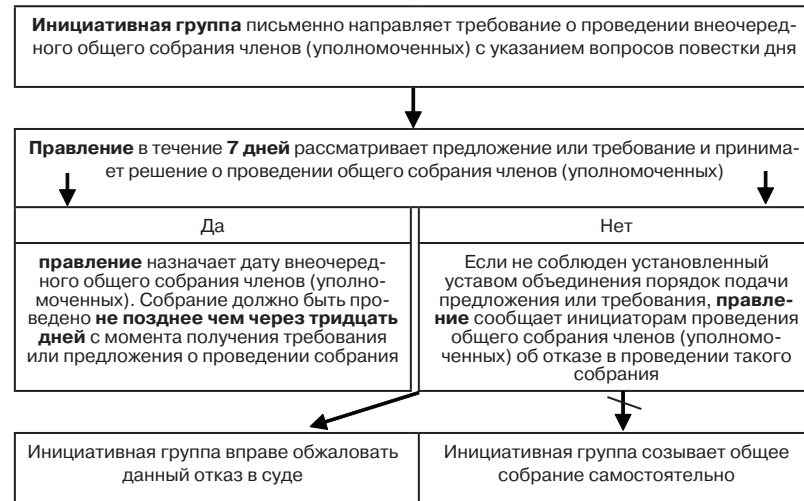
Учитывая сложность процедуры заключения договора с гражданином, членом объединения не являющимся, еще раз рассмотрим вопрос о целесообразности исключения гражданина из членов организации. Только член организации имеет право избирать и быть избранным в органы управления и ор-

ган контроля организации. Соответственно, исключая гражданина из членов за те действия (бездействия), за совершение которых в качестве меры воздействия уставом объединения предусмотрено исключение, мы лишаем определенного садовода права участвовать в деятельности объединения.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ – ВЫСШИЙ ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ



Рассмотрим процедуру назначения внеочередного общего собрания членов объединения.



ФОРМЫ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ			
	ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ	ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ, ПРОВДИМОЕ В ФОРМЕ СОБРАНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ	ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ (опросным путем)
Условия использования формы	Без условий	Общее собрание в форме собрания уполномоченных может проводиться только если уставом определены: количество членов, от которых избирается один уполномоченный; срок полномочий уполномоченных; порядок избрания уполномоченных; возможность досрочного переизбрания уполномоченных	Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования
Компетенция по закону	Весь круг вопросов		Общее собрание членов объединения не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходо-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) объединения. Правление избирается прямым (не заочным) тайным голосованием, если уставом не установлено иное
Компетенция по уставу	Смотрите в уставе вашего объединения. В случае несоответствия положений устава закону о садоводах необходимо привести устав в соответствие с ним		
Кто принимает участие в работе	Члены и их доверенные лица	Уполномоченные (передача полномочий по доверенности не допускается)	Члены
Условия правомочности	Более 50% членов (и/или их доверенных лиц)	Не менее 50% уполномоченных	Бюллетени необходимо разослать всем членам объединения!

Принятие решений: – простое большинство	Более 50% членов	Более 50% уполномоченных	Более 50% членов
Решения о внесении изменений в устав объединения, исключении из членов объединения, о ликвидации и (или) реорганизации принимаются квалифицированным большинством голосов	Более 2/3 членов	Более 2/3 уполномоченных	Более 2/3 членов

Вопрос 12. Можно ли принять решение о внесении изменений в устав заочным путем?

Вопрос 13. Вправе ли члены участвовать в работе собрания уполномоченных?

Вопрос 14. Кто может быть доверенным лицом члена объединения?

Вопрос 15. Количество членов объединения – 150. Какое минимальное количество членов должно проголосовать за принятие решения о внесении изменений в устав?

ЗАНИМАТЕЛЬНАЯ МАТЕМАТИКА

Количество членов	150
Норма представительства	1 к 10
Количество уполномоченных	15
Кворум на собрании уполномоченных	$(15/2) + 1 = 8$
Принятие решений	5
Количество членов правления	5
Количество членов ревизионной комиссии	3
Суммарное количество членов выборных органов	8

После урока математики делаем интересный вывод: существует реальная возможность злоупотреблений в области проведения собраний уполномоченных, правление может подменять собой высший орган управления объеди-

нением. То есть большинство членов не узнают о тех решениях, которые рано или поздно затронут интересы всех членов.

В некоторых уставах есть положение о том, что общее число избранных уполномоченных не должно быть менее 25% от общего числа членов объединения. В объединениях, количество членов в которых не более трехсот, собрание, проводимое в форме собрания уполномоченных, рекомендуется определить круг вопросов, принять решение по которым уполномоченные не могут.

В практике Московского союза садоводов неоднократно встречались факты недопущения членов объединения на общие собрания, проводимые в форме собрания уполномоченных. С такой практикой нельзя согласиться по следующей причине: избирать(ся) в органы управления и орган контроля объединения может только лицо, присутствующее на собрании, и если члена объединения на общее собрание не пускают, то нарушается его право избирать и быть избранным в органы объединения.

Если в устав объединения включен порядок избрания уполномоченных и иные необходимые положения, требуемые законом о садоводах, все равно в большинстве случаев остаются неурегулированными вопросы, касающиеся работы уполномоченных с членами объединения, которые избрали уполномоченного. Открытым остается вопрос о подсчете голосов уполномоченных – каждый уполномоченный имеет один голос на общем собрании или у него столько голосов, сколько членов его избрали. Также неясно, как голосовать уполномоченный, если половина членов за принятие решения, а вторая половина – против, и как учитывать голоса членов объединения, присутствующих на собраниях уполномоченных.

Кроме того, часто уполномоченными называют лиц, которым члены объединения доверили участие в общем собрании членов, а также старших по улицам.

Бывает, член объединения не может присутствовать на общем собрании членов объединения, в этом случае он вправе доверить право участия любому лицу (члену своей

семьи, иному члену объединения или какому-то постороннему лицу). Для этого член объединения должен составить доверенность, в тексте которой указывается фамилия, имя, отчество члена объединения и того лица, которому член доверяет право участия в работе общего собрания членов. Подпись члена на такой доверенности заверяется председателем правления. Отметим: председатель правления не может запретить или разрешить члену объединения доверить право участия вместо него какому-либо лицу, он лишь удостоверяет подпись члена на доверенности. Количество доверенностей, выдаваемых в одни руки, законом не ограничивается, и если у члена объединения есть 9 доверенностей от иных членов, то он имеет 10 голосов на общем собрании членов.

Старшие по улицам – некие уполномоченные правлением лица, доводящие до сведения садоводов те или иные решения правления, фактически – «наместники» правления на улицах. Собрания старших по улицам не приводят к возникновению у членов объединения различного рода обязанностей, то есть на этих собраниях нельзя принять смету, избрать председателя правления и так далее.

Теперь рассмотрим другой очень интересный момент. В соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, посвященными вопросам общей собственности, распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, если иное не предусмотрено федеральным законом. Для садоводческих некоммерческих товариществ (только в некоммерческом товариществе имущество, создаваемое на целевые взносы членов, становится их совместной собственностью) такой специальный закон существует, и поэтому все вопросы, касающиеся распоряжения общим имуществом, принимает простое большинство от большинства членов, пришедших на общее собрание членов (или уполномоченных), а не все члены – сособственники общего имущества.

В практике часто возникает вопрос, который не имеет однозначного ответа: может ли общее собрание членов

объединения принять решение о прекращении энергоснабжения объединения на зимний период? С одной стороны – за принятие такого решения должно проголосовать большинство от присутствующего большинства, с другой – у каждого собственника земельного участка и садового домика есть право использовать свое имущество в соответствии с видом его разрешенного использования круглогодично. Кроме того, практически в каждом объединении найдутся граждане, которые не выезжают за пределы объединения. И в общем-то законное с точки зрения специального закона о садовых решения общего собрания членов объединения нарушает права некоторых членов этого объединения, которые обязаны подчиниться решению большинства.

Обратите внимание!

Если на очном общем собрании членов нет кворума, то члены правления после собрания ходят по участкам и собирают подписи садоводов «за» или «против» принятия какого-либо конкретного решения – они пытаются «догососовать» заочно. Такой порядок проведения собраний закону не соответствует, все принятые решения могут быть признаны недействительными.

Правление, назначив дату проведения общего собрания членов (собрания уполномоченных), должно учесть следующее:

1. Общее собрание членов объединения является высшим органом управления, его решения порождают определенные обязанности для членов объединения, в том числе по уплате взносов.

2. В процессе обучения председателей в Московском союзе садоводов мы обращаем внимание на необходимость соблюдения всех процедур, предусмотренных законом о садовых. Если в объединении начнется работа по взысканию задолженностей по взносам членов, то в суде потребуется доказать, что общее собрание было, что созывалось в срок и с учетом всех требований, указанных законом.

3. Исполнение решений общих собраний **обязательно для всех членов объединения**, в том числе тех, кто:

- а) не пользуется земельным участком;
- б) не был на общем собрании членов;
- с) голосовал против принятия решения.

Выделим основные моменты, на которые нужно обратить внимание при проведении общего собрания членов.

Сроки	Мероприятия
Не позднее чем за две недели до даты проведения общего собрания	В порядке, предусмотренном уставом, необходимо уведомить членов объединения о проведении общего собрания членов (уполномоченных). В уведомлении должны быть не только указаны вопросы, но и раскрыто их содержание. Так, например, недостаточно указать в повестке дня вопрос об утверждении сметы, проект сметы необходимо вывесить рядом. Если садоводы заранее могут ознакомиться с проектом документов (в том числе с проектом устава), то в процессе проведения общего собрания, как правило, они без обсуждения проголосуют «за» или «против». В тексте устава часто встречается упоминание о СМИ, в которых может быть размещена информация о проведении общего собрания. Однако какие конкретно СМИ – часто не указано. Если в повестку дня включены вопросы, касающиеся личности, например вопрос исключения из членов, необходимо письменно уведомить гражданина, рассмотрение вопроса которого внесено в повестку дня. Уведомление может быть произведено путем вручения уведомления под роспись или путем направления заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения
После уведомления и до проведения общего собрания членов	<p>Если в повестке дня есть вопросы, принятие решений по которым требует уведомления регистрирующего органа – внесение изменений в устав, избрание нового председателя правления или иные вопросы, – до даты проведения общего собрания необходимо обратиться в налоговый орган и заказать выписку из ЕГРЮЛ. Также рекомендуем заранее найти формы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей», которые после общего собрания необходимо заполнить</p> <p>Составить список членов объединения на дату проведения собрания. В подавляющем большинстве объединений нет актуальных списков граждан, являющихся их членами. Если список членов (как, впрочем, и любой другой документ) состоит более чем из одной страницы, необходимо их пронумеровать, прошить и скрепить печатью объединения.</p> <p>Для принятия решений по некоторым категориям вопросов требуется квалифицированное большинство голосов, присутствующих на собрании членов (уполномоченных), поэтому исходя из численного состава членов объединения надо заранее рассчитать количество голосов, необходимых для принятия решений</p>

День проведения общего собрания	Следует также организовать регистрацию участников общего собрания. Граждане, представляющие интересы членов объединения по доверенности, тоже проходят регистрацию, а доверенности подшиваются к листу регистрации
	Если в месте, где проводится собрание, невозможно отделить членов объединения (уполномоченных) от членов их семьи, от иных граждан, не являющихся членами, для облегчения подсчета голосов при регистрации желательно раздать членам объединения карточки (флажки и т.д.) для голосования
	Общее собрание членов (уполномоченных) ведется в соответствии с утвержденным регламентом, в большинстве случаев предусматривающим сначала избрание рабочих органов собрания – его председателя, секретаря, счетной комиссии. Рабочие органы собрания избираются простым большинством голосов присутствующих. Затем ведение собрания переходит к избранным органам и осуществляется в соответствии с уже упомянутым утвержденным регламентом или регламентом, принимаемым для конкретного собрания
	После обсуждения вопроса повестки дня председатель собрания четко формулирует вопрос*, избранная счетная комиссия подсчитывает голоса, поданные за принятие решения, против него и голоса воздержавшихся от голосования.
	Если в повестку дня общего собрания внесены вопросы об исключении из членов или рассмотрении какого-либо заявления члена, необходимо дать возможность гражданам, интересы которых могут быть затронуты, выступить перед общим собранием
В течение трех дней после общего собрания членов	Если принято решение, требующее обязательного уведомления регистрирующего органа, то необходимо подать комплект документов в ИФНС по месту нахождения объединения. Предварительно готовится протокол общего собрания членов, заполняется необходимая форма заявления и нотариально удостоверяется подпись заявителя на ней
В течение семи дней после общего собрания членов	В порядке, предусмотренном уставом объединения, необходимо довести до сведения членов решения общего собрания членов (уполномоченных). Решения по вопросам, касающимся исключения из членов или о рассмотрении заявлений членов, доводятся до заинтересованных лиц под роспись

- Попробуйте ответить «да» или «нет» на следующий вопрос: «Не сохранять изменения?»

К исключительной компетенции общего собрания членов (уполномоченных) объединения относится рассмотрение вопросов: внесение изменений в устав объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции; прием в члены объединения и исключение из его членов; определение количественного состава правления объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, **если уставом такого объединения не установлено иное;**

избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) объединения и досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

утверждение внутренних регламентов объединения, в том числе ведения общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы объединения;

принятие решений о реорганизации или о ликвидации объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

принятие решений о формировании и об использовании имущества объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами объединения;

утверждение приходно-расходной сметы объединения и принятие решений о ее исполнении;

рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законода-

тельства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;
поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизиора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов объединения;
принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность объединения.

Понятие «исключительная компетенция» подразумевает, что решения по перечисленным вопросам могут быть приняты **только лишь общим собранием** членов (уполномоченных) объединения. Однако закон о садовых участках, указывает на то, что избрание и досрочное прекращение полномочий председателя правления относятся к исключительной компетенции общего собрания, допускает, что данный вопрос может в ином порядке регулироваться уставом. В уставах некоторых объединений сказано, что председатель правления может избираться как общим собранием, а так и правлением. Такая запись в уставе – прямой путь к двоевластию в объединении.

ПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Правление объединения является коллегиальным исполнительным органом, численный состав которого определяется общим собранием членов (уполномоченных), подотчетно общему собранию членов объединения (уполномоченных). В своей деятельности правление руководствуется законом о садовых участках, законодательством Российской Федерации, законодательством того субъекта Российской Федерации, на территории которого оно расположено, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом объединения.

Правление, **если уставом объединения не предусмотрено иное**, избирается:

- прямым тайным голосованием (прямое – не заочное голосование, тайное – не поднятием рук, а бюллетенями);
- из числа членов объединения;
- на срок два года;
- общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных).

Обратите внимание!

Законодатель не очень четко сформулировал норму, касающуюся процедуры избрания правления объединения, и указал, что данная норма может быть по-иному изложена в уставе объединения. Тексты некоторых уставов содержат положения о том, что членами правления могут стать не только члены объединения, но и их доверенные лица и родственники. Согласиться с этим нельзя, так как во всех некоммерческих организациях органы управления и орган контроля формируются из числа их членов. Даже если устав допускает избрание граждан, членами объединения не являющихся, в правление, избирать их нельзя, так как данное положение устава противоречит законодательству РФ.

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов объединения.

К компетенции правления относится решение вопросов, не отнесенных законом о садовых участках к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных), а именно:

- практическое выполнение решений общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);
- принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;
- оперативное руководство текущей деятельностью объединения;
- составление приходно-расходных смет и отчетов объединения, представление их на утверждение;
- распоряжение материальными и нематериальными активами объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;
- организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);
- организация учета и отчетности объединения, подго-

товка годового отчета и представление его на утверждение;

- организация охраны и страхования имущества объединения и имущества его членов;
- организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- обеспечение делопроизводства объединения и содержание его архива;
- прием на работу в объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;
- контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;
- совершение от имени объединения сделок;
- оказание членам объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;
- осуществление внешнеэкономической деятельности объединения;
- соблюдение объединением законодательства Российской Федерации и устава объединения;
- рассмотрение заявлений членов объединения.

Заседания правления созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости. Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Председатель правления – это лицо, возглавляющее правление объединения, он является физическим лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица.

Председатель правления избирается в порядке, установленном уставом, то есть общим собранием членов (собранием уполномоченных) или правлением, на два года. Закон указывает, что председатель правления избирается из числа членов

правления (а следовательно, из числа членов!). Подразумевается, что сначала избирается правление объединения, а уже после этого – его председатель. Однако на практике председатель избирается отдельно от правления.

Несмотря на то что в соответствии с примечанием к ст. 2.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях «совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций, а также совершившие административные правонарушения, предусмотренные статьями 13.25, 14.24, 15.17 – 15.22, 15.23.1, 15.24.1, 15.29 – 15.31, частью 9 статьи 19.5, статьей 19.7.3 кодекса, члены советов директоров (наблюдательных советов), коллегиальных исполнительных органов (правлений, дирекций), счетных комиссий, ревизионных комиссий (ревизоры), ликвидационных комиссий юридических лиц и руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных органов других организаций, несут административную ответственность как должностные лица», закон о садоводах не предъявляет никаких квалификационных требований к кандидатам в председатели правления объединения. Закон лишь указывает на то, что он должен действовать разумно и добросовестно и в интересах объединения.

Обратите внимание!

Должность называется не председатель товарищества, а председатель коллегиального исполнительного органа юридического лица.

Обратите внимание!

Председатель правления и члены его правления несут ответственность перед объединением за убытки, причиненные объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Полномочия председателя правления:

- председательствует на заседаниях правления;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных);
- подписывает другие документы от имени объединения и протоколы заседания правления;
- на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета объединения;
- выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;
- обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением;
- осуществляет представительство от имени объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;
- рассматривает заявления членов объединения.

Обратите внимание!

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством. Члены ревизионной комиссии (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

Председатель правления обязан организовать ведение бухгалтерского учета в объединении, обеспечить исполнение требований трудового законодательства.

Вопрос 16. В соответствии с уставом СНТ «Синева» председатель правления может избираться общим собранием членов или правлением. Летом 2011 года Иванов общим собранием членов был избран председателем правления, а уже осенью – переизбран правлением. Правление избрало Семенова своим председателем. Кто несет ответственность за деятельность СНТ «Синева»?

Вопрос об открытии расчетного счета объединения является предметом ожесточенных споров между членами объединения. Часть членов считает, что открытие расчетного счета приведет к увеличению размера членских взносов – в смете будет статья «Банковские расходы», кроме того, при оплате взносов через банк с члена взимается еще и банковский процент.

Садоводы, соглашаясь с тем, что хранение наличных денег «под подушкой» неразумно, настаивают на открытии в банке не расчетного счета юридического лица, а личного счета какого-либо физического лица. Например, на имя казначей объединения открывается счет, и этот казначей дает доверенность председателю правления на снятие денег с данного счета. Схема проста и понятна, а главное – совершенно бесплатна.

Два момента остаются за скобками рассуждений садоводов, которые желают сэкономить. Во-первых, это то, что с момента смерти лица все выданные им доверенности становятся недействительными. А во-вторых, денежные средства, находящиеся на личном счете физического лица, после его смерти входят в наследственную массу.

Если в объединении взносы членов принимаются наличными денежными средствами, то за каждую копеечку, внесенную членом, казначей, бухгалтер (или иное лицо, ответственное за прием взносов) должен выдать квитанцию к приходному кассовому ордеру. Параллельно это лицо может вносить запись о платеже в членскую книжку, в журналы учета взносов – это не возбраняется. Но каждому члену уполномоченное правлением лицо обязано выдать квитанцию, являющуюся документом, подтверждающим факт произведения оплаты.

Огромное количество организаций требует представить списки членов объединений, а к спискам приложить копии правоудостоверяющих документов на земельные участки, а также представить паспортные данные граждан. Помните, что если какой-либо государственный орган что-то требует предоставить, то это требование всегда является письменным. В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных. Это значит, что прежде чем кому-либо предоставить списки членов и их персональные данные, необходимо заручиться письменным согласием на то члена объединения.

ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), которая подотчетна общему собранию членов объединения. Ревизионная комиссия

- избирается из числа тех членов объединения, которые не состоят в родстве или свойстве с председателем или членами правления;
- общим собранием его членов;
- в составе одного или не менее трех человек;
- на срок два года.

Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее одной четверти общего числа членов объединения.

К обязанностям ревизионной комиссии относятся:

- проверка выполнения правлением объединения и председателем правления решений общих собраний членов объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность объединения, состояние его имущества;

- осуществление ревизии финансово-хозяйственной деятельности объединения не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов объединения или одной трети общего числа членов его правления;
- подготовка отчетов по результатам ревизии перед общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций по устранению выявленных нарушений;
- докладывать общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления таким объединением;
- осуществление контроля за своевременным рассмотрением правлением объединения и председателем данного правления заявлений членов объединения.

Обратите внимание!

По результатам ревизии при создании угрозы интересам объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления объединения и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) **в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов объединения.**

Равно как и к другим членам, имеющим равный доступ к участию в работе органов управления объединения и его органа контроля, никаких требований к квалификации ревизора не предъявляется.

Общее собрание членов объединения (собрание уполномоченных) вправе принять решение о проведении аудиторской проверки, но это довольно затратное мероприятие, поэтому высший орган управления и принимает решение, а во-вторых, найти аудиторскую фирму, которая согласится взять на проверку, мягко говоря, плохо оформленные документы объединения, очень непросто.

Кроме правления и ревизионной комиссии во многих

объединениях существуют общественные комиссии по контролю за соблюдением законодательства, полномочия которой определены законом о садоводах. Не совсем ясно, каким образом члены объединения могут контролировать соблюдение норм природоохранного законодательства, пожарной безопасности, а также обеспечивать охрану памятников и объектов природы, истории и культуры. На практике члены таких комиссий оказывают консультационную поддержку правлению, но только не в части соблюдения вышеуказанных требований, а по вопросам, связанным с ведением делопроизводства, проведением общих собраний членов объединения, составления различных регламентов.

ИЗ ПРИСЛАННОГО

(пунктуация и орфография сохранена)

Обсуждая вопрос о наличии кворума для принятий решений по обсуждаемым вопросам, суд исходит из того что оба представленных Списка членов СНТ свидетельствуют о 353 членах СНТ. Изменений в списке в связи со смертью граждан – членов СНТ не производилось. Общее собрание членов СНТ не утверждало новый Список членов.

Из решения суда

– А где вы храните деньги членов?

– Мы? Мы храним в банке. В обыкновенной трехлитровой банке, закопанной в погребе.

Из ответа слушателя бухгалтерских курсов

Представитель СНТ пояснил, что регистрация присутствующих членов собрания производилась путем проставления «галочки» напротив фамилии в Списке членов СНТ. Что касается подписей напротив фамилий в том же списке членов, то как пояснили свидетели и представители ответчиков, после собрания группа членов ходила по домам и собирала подписи голосовавших тайным голосованием за избрание нового председателя. Таким образом, СНТ не представило достоверных доказательств наличия кворума на общем собрании.

Свидетель А. пояснила, что она является членом СНТ. О собрании 01 июня 2010 года никакого объявления не было. Никто ничего не говорил. Она увидела людей и пошла с ними. Там было около 50 человек – члены с малой поляны с родственниками. Это было не собрание, а сходка.

Свидетель Ю. пояснила, что является членом товарищества, а 01 июня 2010 года было не собрание, а фальсификация. К ней приходили дамы и раздавали стишки. Они не говорили о повестке дня. Она пошла на собрание, потому что думала, что там будет отчет. В основном стали кричать, потом стали выдвигать кандидатуру. На собрании было 68 человек, она лично всех пересчитала. Вместе с членами СНТ были их родственники и друзья. Я попросила ознакомиться со сметой после собрания, расписалась, а оказалось, что я расписалась за избрание председателя.

Свидетель Ф. пояснил, что является членом и работал сторожем. Было незаконное собрание малой поляны. Он не знал о собрании. Увидел, что народ идет и тоже пошел. Собрание решало, что председатель воровка. Голосование было тайное. Ходили по участкам с ящиком. Они его опечатали. На собрании было около 80 человек. Они привели родственников.

Свидетель К. пояснила, что собрание было, был кворум. Она была секретарем собрания. Народу было много и предложили в Списке делать галочку напротив явившихся. Когда предлагали расписаться, люди отказывались.

Из решения суда

Садоводческое товарищество предоставляет право пользования, а Садовод принимает условия и за плату пользуется следующими объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования садоводческого товарищества:

– ...Сторожевая охрана товарищества, состоящая из сторожа, сторожевой собаки, мобильного телефона для вызова экстренных служб и дома сторожа...

Расчеты размера оплаты согласно утвержденному общим собранием прожиточному минимуму расходов СНТ оформляются на каждый календарный год.

Из одного незаключенного договора

Возмутители спокойствия СНК «Х» (Куприянова и т.д.)!
Если Вы в ближайшее время не угомонитесь, то пеняйте на себя. Мы вас пока предупреждаем.

В противном случае нам придется прибегнуть к жестким мерам, которые наверняка вас огорчат (то есть мы вынуждены пустить «красного петуха», отравить четвероногих, уничтожить автотранспорт). Поэтому убедительно просим – занимайтесь личным хозяйством, сажайте цветы, и.д., а не «мутите воду».

Правление

Уважаемые члены СНТ «М»!

По инициативе отдельных (очень инициативных) участников нашего товарищества, обратившихся с кляузой в налоговую инспекцию по району № 19 на наше СНТ возбуждена проверка финансово-хозяйственной деятельности. В результате которой возможны штрафные санкции, а также нанесен материальный ущерб на сумму приблизительно 300000 руб. Поскольку эти инициаторы не скрывают своего участия в возбуждении налоговой инспекции на поиск нарушений в нашем СНТ, правление предлагает:

1. Затребовать письменное объяснение по указанной кляузе.
2. Нанесенный материальный ущерб в сумме 300000 руб. возместить за счет инициаторов проведения проверки.
3. В случае выставления штрафных претензий оплатить их за счет инициаторов финансово-хозяйственной проверки.

Правление

В случае невыполнения своих обязанностей, член СНТ может подвергаться следующим мерам:

- А. Устное предупреждение
 - Б. Письменное предупреждение
 - В. Обсуждение на заседании правления;
 - Г. Обсуждение на общем собрании садоводов или на собрании уполномоченных;
 - Д. Исключение из членства с изъятием земельного участка.
- Исключение из членства с изъятием земельного участка при следующих обстоятельствах:

- А. В связи с совершением посягательств на материальную ценность членов СНТ;

- Б. За неуплату установленных взносов в течение трех лет;
- В. В случае переезда члена СНТ в другой город;
- Г. В случае самовольной передачи земельного участка другому лицу.

Из устава СНТ

Ответьте, пожалуйста, как мне бесплатно приватизировать земельный участок, если он находится у меня на праве аренды, под ЛЭП на землях лесного фонда?

Из письма

Выполняя поручение Правления, бухгалтер завершил работу по пересчету имеющейся у Вас задолженности по членским взносам и пени по ним, применив самый щадящий алгоритм. В ином случае ваша задолженность исчисляется в миллионах или миллиардах. О возможности добровольного погашения суммы задолженности в размере 418 058 рублей 87 копеек (сумма долга 12 962 рубля 26 копеек, сумма процентов в рублях 405 096 рублей 61 копейка) прошу уведомить правление СНТ письменно. В случае отказа также.

Из требования об уплате взноса

ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ

1. Граждане имеют право объединяться. Но создание нового объединения – в нашем случае это СНТ – не прекращает прав и обязанностей, которые возникли ранее. Если учредители СНТ «Березка Новое» вышли из членов СНТ «Березка», то правление предлагает им заключить договор о пользовании объектами инфраструктуры, если они остались членами – то может требовать уплаты всех установленных решениями общих собраний членов взносов.

2. СНТ «Березка Новое» никаких прав на имущество СНТ «Березка» не имеет.

3. Ошибка учредителей СНТ «Березка Новое» заключается в том, что вместо проведения процедуры реорганизации в форме выделения они создали новое юридическое лицо.

4. Никак не повлияет. Земельный участок останется в собственности Василия Иванова. Безусловно, изъятие земельного участка с одновременной ликвидацией объединения возможно в том случае, если земельный участок, составляющий территорию объединения,

полностью изымается для государственных или муниципальных нужд.

5. Нет, нельзя.

6. Изменение организационно-правовой формы объединения автоматически не изменяет вид разрешенного использования земельного участка.

7. Смотрите Устав вашего объединения.

8. В результате выполнения работ по межеванию земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, не создается (и не приобретается) имущество общего пользования. Так что такой взнос целевым быть не может, а является членским.

9. Вступительный взнос уплачивается членом объединения при вступлении, то есть после принятия общим собранием решения о приеме гражданина в члены.

10. Во-первых, необходимо обратить внимание на то, что в 2003 году было создано СНТ. То есть процедура реорганизации не была проведена. Следовательно, если не писали заявления о вступлении в члены СНТ, то они ими не являются. Смальцев стал членом объединения как учредитель, Богданов, Теряева, Нестеров, Медведева, а также уже упоминавшиеся Иванова, Каменский, Матвиенко могли стать членами только на основании решения общего собрания членов СНТ «Ромашка».

Права всех членов являются равными, равными являются и обязанности, в том числе и по уплате взносов в объединение.

11. А и Б. Если глава семьи является членом СНТ «Иней», то членов 97, если не является – то один гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, и 96 членов. В. В зависимости от того, являются ли членами объединения члены семьи – от 96 до 100 и от 1 до 4 граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке.

12. Если в уставе определен порядок проведения заочного голосования, то это является возможным.

13. Такое право у члена объединения есть.

14. Доверенным лицом члена объединения может быть член его семьи, иной член объединения, друг семьи и так далее, фактически – кто угодно.

15. Членов – 150, кворум – 76. 2/3 от 76 это 51.

16. Тот, кто имеет право действовать без доверенности от имени юридического лица (чья фамилия внесена в Единый государственный реестр юридических лиц).