

**Федеральный закон 217-ФЗ от 29.07.2017 г.
"О ведении гражданами садоводства, огородничества для
собственных нужд
и о внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации"**

Глава 2. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 8. Устав товарищества

В уставе товарищества в обязательном порядке указываются:

1.) наименование товарищества;

Наименование – это то, что отличает, в т.ч., ваше СНТ (ОНТ) от всех других подобных организаций. Например: СНТ «Ромашка», СНТ «Спутник» и т.д. Вначале указывается вид организационно-правовой формы организации, потом индивидуальное наименование. Вид организационно-правовой формы и индивидуальное наименование дают в совокупности полное наименование организации с указанием на ОПФ согласно ст. 48 "Понятие юридического лица" и 50 "Коммерческие и некоммерческие организации" ГК.

2.) организационно-правовая форма товарищества;

Согласно ст. 4 "Организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства или огородничества" настоящего закона, ст. 54, часть 1 и 123.12 ГК наименование товарищества должно содержать его организационно-правовую форму. Поэтому вариантов для выбора названий нет. Например: СНТ «Пищевик», ОНТ «Ромашка». Соответственно, второе предложение в тексте устава должно быть таким: «Садоводческое некоммерческое товарищество «Пищевик» является видом товарищества собственников недвижимости».

3.) место нахождения товарищества;

Местом гос. регистрации СНТ согласно ч. 2 ст. 54 "Наименование, место нахождения и адрес юридического лица" ГК является **место нахождения** юридического лица, к-е определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путём указания наименования населённого пункта (муниципального образования)". Для СНТ «Кооператор» - это будет Московская Область г. Павловский Посад.

Место нахождения СНТ может не совпадать с адресом места нахождения постоянно действующего исполнительного органа, которым является правление, а также почтовым адресом СНТ. В ЕГРЮЛ адрес постоянно действующего исполнительного органа должен быть внесён согласно требованиям ст. 54, части 3 ГК.

4.) предмет и цели деятельности товарищества;

Предмет деятельности СНТ – это то чем занимается юридическое лицо. В случае с СНТ – предмет определён первым абзацем ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества" закона, а именно, управление имуществом, находящимся в общей долевой собственности граждан и (или) управление имуществом, находящимся в общем пользовании граждан, но не принадлежащим этим гражданам.

Цели деятельности определены ст. 7, пунктами 1 – 3. Устав призван конкретизировать цели и привязать их к конкретной деятельности товарищества, не ограничиваясь нормами закона.

5.) порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений;

Устав должен раскрыть порядок управления, полномочия всех органов управления, чётко разграничить функции, а не только содержать в себе нормы Главы 4 "Управление товариществом и контроль за его деятельностью" настоящего закона. Особое внимание следует уделить порядку принятия решений в правоотношениях граждан – садоводов и юрица, основой к-х является **договор управления имуществом**. Особое внимание следует уделить недопущению противоречий пунктов устава организации нормам настоящего закона, ГК.

6.) порядок приёма в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов товарищества;

Порядок приёма, выхода и исключения подробно освещены в ст. 12 "Основания и порядок принятия в члены товарищества", ст. 13 "Основания и порядок прекращения членства в товариществе" настоящего закона. При этом следует обратить особое внимание на то, что принудительное исключение из членов может быть только в одном случае – это неуплата взносов (ч. 4 ст. 13 закона). Комментарии к статьям закона помогут правильно изложить в уставе требования указанного п. 6.

7.) порядок ведения реестра членов товарищества;

Ведение реестра предусмотрено ст. 15 "Реестр членов товарищества" настоящего закона. Не предоставление сведений для реестра членов является основанием для отказа в приёме в члены СНТ (ст. 12, ч. 9, п.п. 3 и 4). В реестр членов отдельным разделом могут быть включены граждане, ведущие садоводство в границах территории садоводства и не являющиеся членами СНТ, но только с их согласия.

Данное положение для граждан, не являющихся членами, не исключает обязанности указывать персональные данные в договоре управления имуществом для физического лица, являющегося стороной такого договора.

8.) права, обязанности и ответственность членов товарищества;

Нормы по правам и обязанностям отражены в ст. 11 "Права и обязанности члена товарищества" закона. Они могут быть дополнены и развиты в уставе с привязкой к условиям конкретного СНТ.

9.) порядок внесения взносов, ответственность членов товарищества за нарушение обязательств по внесению взносов;

Данные нормы отражены в ст. 14 "Взносы членов товарищества" закона. За нарушение порядка и сроков внесения взносов предусмотрена ответственность в виде наложения пени (данная норма может быть в уставе, если её нет, то СНТ не вправе взыскивать пеню с должников), взыскание долгов в судебном порядке (ч. 9, 10 ст. 14) или исключение из членов СНТ (ст. 13, ч. 4). Как и в случае с ранее существовавшими нормами 66-ФЗ от 15.04.98 г. исключение ничего не даёт ни СНТ, ни гражданину. Никаких преимуществ.

10.) состав, порядок образования и полномочия ревизионной комиссии (ревизора);

Нормы по деятельности ревизионной комиссии отражены в ст. 20 "Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества" закона. Обратит внимание следует на то, что состав РК не может быть менее 3 членов. В члены РК могут быть избраны только члены товарищества. Порядок работы РК, её полномочия устанавливаются уставом или положением (регламентом), к-й утверждается общим собранием. При этом одно не исключает другого. Т.е., обязательные нормы в уставе могут быть заменены одной ссылкой (нормой) в уставе на регламент работы РК. В небольших СНТ может быть избран один ревизор. Но целесообразность данного решения сомнительна.

11.) порядок приобретения и создания имущества общего пользования товарищества;

Одна из наиболее сложных и противоречивых норм в уставе и законе в целом. Закон никак не регламентирует порядок создания ИОП. При этом следует понимать и различать ИОП, к-е принадлежит гражданам (ст. 209, 212, 213, 244 – 247 ГК). Такое имущество граждан может иметь статус ИОП, и принадлежать гражданам на праве общей долевой собственности или общей совместной собственности без определения долей в имуществе. В рассматриваемой норме закона речь об ИОП граждан не идёт, т.к. подчёркнуто то, что уставом должен быть определён порядок, способ создания ИОП, принадлежащее юридическому лицу. Противоречивость нормы в том, что согласно ст. 48 "Понятие юридического лица" ГК юридическое лицо, в т.ч. и СНТ, может иметь обособленное имущество. Но такое имущество создаётся для юридического лица и его нужд. Цель создания имущества юридическим лицом с оформлением права собственности на такое имущество и последующим предоставлением в общее пользование гражданам не совсем понятна, т.к. основная цель деятельности СНТ – управление имуществом граждан.

Статус ИОП даёт такому имуществу норма п. 5 ст. 3 "Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе" настоящего закона. Но ни закон, ни ГК не могут объяснить необходимость и порядок создания имущества для юрлица, к-е будет по своей сути предоставляться в аренду (общее пользование) гражданам. Нет норм в законе, к-е это регулируют, кроме норм ГК в виде гражданско-правового договора. Заметим, что создание данного имущества будет происходить на деньги граждан, а принадлежать юрлицу (ст. 213, ч. 3 ГК) при условии того, что оно будет оформлено согласно ст.219 "Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество" ГК и будет являться недвижимым имуществом СНТ. Цель создания такого имущества для СНТ непонятна, если только не вспомнить: "А кто заинтересован в том, чтобы создать имущество не на свои деньги, всучить его "в пользование" гражданам и затем доить с них деньги на содержание и ремонт". Ответ маячит в виде латифундистов с особняками, бассейнами и пр.

12.) порядок изменения устава товарищества;

Изменение устава регламентируется ч. 1 ст. 17 "Компетенция общего собрания членов товарищества" закона, а полномочия по внесению изменений в устав принадлежат квалифицированному большинству членов СНТ, определяемому как 2/3 от общего количества членов, присутствующих на общем собрании членов (ст. 17, ч. 2 закона).

Обязательным условием вступления изменений устава в силу является подача в ФНС специальной формы Р13001 (Приказ ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ (ред. от 25.05.2016) "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств". (Зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2012 N 24139). Без регистрации изменений в ЕГРЮЛ устав не является действительным.

13.) порядок реорганизации и ликвидации товарищества;

Данный порядок отражены в ст. 27 "Реорганизация товарищества" и ст. 28 "Ликвидация товарищества" настоящего закона.

14.) порядок предоставления членам товарищества информации о деятельности товарищества и ознакомления с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

Данный порядок отражён в ч. 3 - 5 ст. 11 "Права и обязанности члена товарищества" и ч. 7 ст. 21 "Ведение делопроизводства в товариществе" закона. Такой же порядок предусмотрен для граждан не членов товарищества (ч. 7 ст. 5 "Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе" закона). Устав должен более подробно раскрыть положения норм закона и максимально установить правила, а также перечень предоставляемых документов. Органы управления должны понимать: что это за перечень и какие документы в него входят. Не все документы товарищества могут быть предоставлены члену СНТ или лицу, ведущему садоводство, в границах территории СНТ. Подробно об этом написано в пояснениях к данным статьям закона.

15.) порядок взаимодействия с гражданами, ведущими садоводство или огородничество на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

Фактически нужно говорить о гражданско-правовых договорах, заключаемым между гражданами и СНТ. При этом такие договоры должны заключать все члены СНТ и не члены СНТ, т.к. основной целью деятельности СНТ определено управление имуществом граждан. Граждане, став членами организации, занимающейся управлением их имуществом, не передают право управление таким имуществом посредством вступления в члены. Приобретение членства всего лишь позволяет гражданам принимать участие в управлении самой организацией (ст. 17 "Компетенция общего собрания членов товарищества" закона). Основанием для управления имуществом граждан служит **договор управления** аналогично ст. 162 ЖК. Не нужно путать договор управления имуществом с договором о передаче имущества в доверительное управление управляющему (Глава 53 ГК). Разница в том, что доверительный управляющий фактически управляет переданным ему имуществом самостоятельно на условиях договора. В случае с СНТ управление имуществом осуществляют сами граждане – собственники данного имущества посредством инструмента, называемого СНТ.

16.) порядок принятия решений общего собрания членов товарищества путём заочного голосования.

Данная норма не отражает всего многообразия форм проведения собрания. В ст. 17 "Компетенция общего собрания членов товарищества" закона аналогично ст. 21 66-ФЗ от 15.04.98 г. расписаны все возможные формы проведения общего собрания. К ним относятся: очная форма, заочная форма и очно-заочная форма. При этом очно-заочная форма написана некорректно, требует своей доработки и более полного раскрытия в уставе. Также нет никаких требований к двум другим формам проведения собрания в смысле их раскрытия в уставе, кроме требования определить порядок проведения собрания, к-й должно утвердить общее собрание (ст. 17, ч. 1, пп. 15). Исходя из сказанного, есть настоятельная необходимость раскрыть порядок проведения, порядок принятия решения правлением о проведении той или иной формы общего собрания, а также разложить по пунктам всю последовательность действий в уставе или в специальном регламенте, к-й утвердить на общем собрании. Без этого вакханалия с принятием в СНТ решений будет продолжаться и оспорить их в суде будет по-прежнему проблематично

