

## Статья 17. Компетенция общего собрания членов товарищества

1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:
  1. ) изменение устава товарищества;
  2. ) избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

Следует обратить внимание на то, что избирать и прекращать полномочия органов управления может только общее собрание. Правление не имеет права избирать нового председателя взамен выбывшего, например, по болезни. В таких аварийных случаях организуется и проводится внеочередное общее собрание. Это не исключает право добровольного сложения с себя полномочий членами выборных органов управления товарищества по их письменному заявлению.

Нужно думать и о том, что в составе правления должен быть заместитель председателя правления. Про него в законе не сказано ничего. Но, исходя из того, что председатель товарищества согласно Трудовому кодексу должен и обязан быть в ежегодном отпуске, то его обязанности в это время должен кто-то выполнять. Этот кто-то может быть заместителем председателя или одним из членов правления. Возложение обязанностей на заместителя осуществляется приказом председателя об уходе в отпуск. Правление полномочий о передаче обязанностей председателя другому лицу не имеет.

3. ) определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

Норма однозначно определяет то, что между товариществом, как юридическим лицом, и названными членами органов управления должны быть заключены трудовые или гражданско-правовые договоры. Это не означает, что все члены правления и остальные названные лица должны получать зарплату. Условия получения зарплаты, её размер всегда должны соответствовать объёму работы, к-й осуществляет юрлицо в целях управления имуществом граждан или имуществом, к-е находится в общем пользовании граждан (ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества" закона). Следовательно, для получения зарплаты общее собрание с подачи правления должно рассмотреть и утвердить такие условия. Они же должны войти в содержание трудовых (гражданско-правовых) договоров указанных лиц с юрлицом. Условия также включают в себя утверждение трудовых функций, трудовых обязанностей, штатного расписания или трудовых договоров всех работников, с к-ми заключаются трудовые соглашения.

4. ) принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

Необходимо понимать то, что принятое собранием решение связано с добровольным согласием юридического лица на приватизацию земельных участков с определённым видом разрешённого использования. Вид разрешённого использования такого земельного участка должен позволять пользоваться землей для проезда, прохода граждан к своим индивидуальным земельным участкам, а также позволять размещать имущество и объекты инфраструктуры для нужд товарищества и граждан, в пользовании которых они находятся.

Результатом принятого собранием решения будет издание администрацией муниципального образования правового акта о передаче земельных участков в **собственность** товариществу. Не членам, не гражданам, не учредителям, а именно юридическому лицу. Владеть, пользоваться, распоряжаться такими участками сможет не председатель и не правление, а юридическое лицо в лице его высшего органа управления – общего собрания. Исполнять его решения обязаны будут правление и председатель товарищества. Как на самом деле получается в вашем конкретном СНТ? Ответ на этот вопрос могут дать сами садоводы - члены данного СНТ.

Норма введена законодателем лишь с одной целью: повесить все расходы по межеванию, кадастровым работам, приватизации на товарищество и на плечи граждан-членов СНТ. Т.о., работа администрации будет заключаться только в издании правового акта о передаче земли. Вся остальная предварительная и последующая работа будет выполнена за счёт граждан.

5. ) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

Следует обратить внимание на то, что **общее собрание** – это орган управления юридического лица. Следовательно, в данной норме речь идёт об имуществе юридического лица, а не об имуществе физических лиц или мифическом имуществе членов организации. Последнее (имущество членов) ГК вообще не понимает. Нужно ли юридическому лицу имущество, к-м будут пользоваться все, кому не лень, следует думать до голосования на общем собрании. Также следует знать и о том, что сказки о простой передаче данного имущества (особенно недвижимого) в собственность гражданам бесплатно не проскочит. Граждане сначала заплатят за создание имущества взносы, оплатят все расходы товариществу, а потом, после передачи права собственности заплатят ещё и налоги за такой подарок от юрлица. Не проще ли сразу создавать имущество самим и регистрировать права собственности сразу на граждан. Послабление передаче ИОП в общую долевую собственность гражданам предусмотрена до 01.01.2024 г. (ч. 15 ст. 54 "[Переходные положения](#)")

6. ) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

Следует правильно понимать содержание данного пункта, речь в к-м идёт об имуществе СНТ. Решением собрания такое имущество может быть передано в общую долевую собственность гражданам – собственникам садовых земельных участков. Одновременно с передачей передаются и обязанности по содержанию имущества в актуальном (исправном) состоянии, а также уплата налога на недвижимость в размере доли в праве на общую долевую собственность (ст. 244 – 249 ГК). При такой безвозмездной передаче имущества граждане платить налог в размере доли в праве на имущество (часть 3 ст. 25 "[Право собственности на имущество общего пользования](#)") не обязаны.

Нужно знать и то, что решение общего собрания само по себе ничего не даёт в смысле приобретения права на общее имущество. Решение – это правоустанавливающий акт юридического лица. Он не устанавливает права на имущество и не подтверждает их. Следующим шагом будут оформление гражданами права общей долевой собственности на имущество в ЕГРН согласно требованиям ст. 1 ФЗ-218 от 13.07.15 г. "[О государственной регистрации недвижимости](#)"

Последним шагом для граждан, приобретших права на недвижимое имущество, будет решение собственников такого имущества о выборе способа управления имуществом. Таких способов три: непосредственное управление самими гражданами через общее собрание, передача управления имуществом в СНТ, передача управления в управляющую компанию. Первое самое дешёвое, но хлопотное из-за разницы во мнениях людей. Последнее самое затратное для собственников, т.к. УК – это коммерческая организация, к-я из управления извлекает прибыль. При выборе способа управления СНТ или УК между гражданами-собственниками имущества и организацией заключается договор управления.

Передача ИОП в собственность субъекта РФ или муниципального образования снимает все заботы и расходы по имуществу с СНТ и, следовательно, с граждан - членов товарищества, граждан, членами не являющихся, но имеющих участки в границах садоводства.

Не нужно думать о том, что после передачи ИОП в муниципальное образование и далее в руки специализированных организаций, это приведёт к обветшанию имущества, к падению напряжения (в случае с объектом электросетевого хозяйства) и прочим бедам. Если в вашем СНТ напряжение было низким, то оно таким и будет при условии, что на входе в садоводстве в щите с коммутационным оборудованием это напряжение низкое. Зависит это от общего состояния сетей сетевой организации в вашей местности, а не от собственника ОЭСХ. Если трансформатор, понижающий напряжение для ваших потребителей в садоводстве, израсходовал свою мощность, то для выполнения условий договора между энергосбытовой организацией и потребителями, сетевикам придётся менять трансформатор за свой счёт. Чтобы их сподвигнуть к выполнению обязательств по договору, будет достаточно написать коллективное заявление с просьбой пересчитать стоимость электроэнергии в соответствии с невыполненными обязательствами по поддержанию напряжения на заявленном в договоре уровне. Аналогичные действия нужно будет осуществлять при понижении внимания собственника к проблемам людей по др. направлениям.

7. ) прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

Обратите внимание на данный пункт. Никакие органы управления СНТ, кроме собрания, не уполномочены законом принимать в члены товарищества и исключать из членов товарищества. При этом добровольный выход из членства по письменному заявлению, поданному в правление СНТ, не является исключением из членов и не требует подтверждения решением собрания, правления или председателя. На заявлении пишется резолюция председателя, согласно к-й секретарь правления исключает члена из реестра членов на основании его заявления. Необходимые исправления вносятся и в др. предусмотренные товариществом внутренние документы (списки, реестры и пр).

8. ) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

Это новая норма. Ранее право открытия счетов принадлежало только председателю правления СНТ. У председателя данное право законом не отобрали, но в связи с тем, что все платежи должны проходить только через банк, то решение об открытии счета и размере расходов на его ведение теперь зависит от конкретного банка. Поэтому принятие решения целесообразно переложено не на одно лицо, а на собрание членов СНТ.

9. ) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;
10. ) распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

Пункты 9 и 10 – это фактически установленные расходы граждан по подготовке проекта планировки территории садоводства за их счёт. В него же вошло и утверждение распределения индивидуальных земельных участков. Т.е. фактически государство, органы самоуправления за счёт граждан получают все необходимые документы, согласно к-м администрация муниципального образования издаёт правовой акт о передаче земли в собственность юридическому лицу и гражданам. Др. словами собственник земли передаёт землю другому лицу вместо того, чтобы делать это за свой счёт. Как-то странно принято решение и изложена норма закона, где покупатель недвижимости оформляет все документы вместо продавца.

Если вспомнить времена образования СНТ в начале 90-х годов или ранее, то там, как раз, все предварительные действия осуществляли сами собственники (владельцы) земли: органы самоуправления, предприятия, организации, ведомства.

11. ) утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);
12. ) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

Положение об оплате труда можно найти в сети Интернет и отредактировать под свои нужды и свою организацию. Данный пункт ни в коем случае не заставляет организацию платить зарплату всем перечисленным членам правления, ревизионной комиссии и др. органам. Все трудовые договоры завязаны на штатное расписание и трудовые договоры. Для небольшого СНТ возможен вариант без штатного расписания. Тогда элементы из штатного расписания должны присутствовать в трудовом договоре. Количество работников, их перечень в организации, размер окладов и др. выплат утверждается общим собранием, а не исполнительными органами организации. Кроме того, следует понимать и принимать решения по утверждению штатного расписания, основываясь не на необходимости выплаты зарплаты, а на необходимости выполнения трудовых функций должностными лицами по управлению имуществом. Нет имущества – нет управления таким имуществом – нет и надобности платить зарплату. Целью в организации является не выплата зарплаты, а выполнение трудовых функций работниками согласно целям и задачам СНТ (ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества" настоящего закона).

13. ) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;
14. ) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

Принятие такого решения целесообразно, если у собрания нет доверия к ревизионной комиссии. Однако, такой договор не будет бесплатным. Поэтому собрание должно предусмотреть и расходы на оплату работы аудитора или аудиторской организации. Без определения источника финансирования принятое решение будет обречено на провал. В то же время собрание должно выбирать нормальную рабочую ревизионную комиссию, а не орган подвластный председателю и правлению.

15. ) утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

Нужно обратить внимание на этот пункт:

1. Собрание утверждает порядок ведения собрания. В этот порядок не входит организация, уведомление, принятие решения о проведении и т.д. Порядок ведения собрания включает в себя те действия членов СНТ, а также органов собрания, к-е начинаются с момента регистрации участников собрания, открытия собрания и заканчиваются моментом объявления о закрытии собрания.
2. Порядок деятельности правления и ревизионной комиссии – это не что иное, как регламент или положение, определяющие задачи, функции, обязанности и права данных органов управления СНТ.

16. ) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

Норма очень туманная и неисполнимая по причине того, что собрание просто не хочет заниматься такими вопросами, отодвигая их в сторону, как индивидуальные вопросы, не касающиеся организации и всех членов. А между тем, как данные вопросы должны быть внесены в повестку дня собрания. И тут маловероятно то, что такие заявления будут правлением внесены в повестку дня. Однако, норма есть и у члена СНТ есть право внести своё заявление с жалобой в повестку дня собрания.

17. ) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

Приходно-расходная смета товарищества в соответствии с целями и задачами, к-е решает юридическое лицо в организационно-правовой форме «вид ТСН» должна содержать в расходной части: все расходы, касающиеся управления имуществом граждан, переданным товариществу согласно условиям договора управления, а также управления имуществом товарищества, к-е находится в общем пользовании граждан. Смета должна содержать материальные расходы, расходы на зарплату лиц, выполняющих функции связанные с управлением, расходы на выполнение обязательств по гражданско-правовым договорам, связанным с управлением имуществом, а также прочие расходы и внереализационные расходы организации. В доходной части должны быть предусмотрены доходы, поступающие в организацию от членов товарищества в виде членских и целевых взносов, а также платежей не членов товарищества, поступающих от граждан согласно договорам управления.

В приходно-расходной смете могут быть предусмотрены и др. доходы, поступающие из др. источников.

Правило: Незаконно включать в смету СНТ, как юридического лица, расходы, в т.ч. расходы на зарплату, не связанные с функциями управления имуществом, к-е не передано в управление согласно договору управления таким имуществом, и к-е не имеет оформленных прав собственности на имущество. Также незаконно включать в приходно-расходную смету расходы на имущество, которое не имеет собственника в лице товарищества и не может таким образом быть передано в общее пользование гражданам по договору.

Если имущество не имеет собственника в лице товарищества или граждан, ведущих садоводство в границах садоводства, то затраты на такое бесхозяйное имущество не могут быть осуществлены через юридическое лицо (часть 2, ст. 65.3 "Управление в корпорации" ГК).

18. ) утверждение отчётов правления товарищества, отчётов председателя товарищества;  
19. ) определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;  
20. ) принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

Норма с одной стороны даёт право каждый раз избирать на собрании председателя общего собрания, а с др. стороны ничего не говорит о необходимости выбора секретаря собрания. В то же время такую необходимость закон предусмотрел в ч. 2 ст. 10 «Порядок принятия решения об учреждении товарищества». Иногда это единственный шанс изменить жизнь в садоводстве от принципа «по понятиям» на принцип «по закону». Кроме того, данная норма не даёт возможности закрепления в уставе др. порядка, к-й бы определял председателем собрания по умолчанию председателя товарищества.

21. ) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона;

Механизм всех платежей в границах территории садоводства включает в себя следующие отношения:  
- гражданско-правовые (Заключение договора управления между СНТ, как организацией управляющей имуществом граждан и имуществом организации, к-е находится в общем пользовании граждан. По данному договору вносятся платежи в организацию. Договор заключается со всеми гражданами, имеющими участки в границах садоводства);  
- членские отношения (Все граждане-участники договорных отношений в границах садоводства могут быть членами организации, в этом случае платежи по договору управления вносятся в виде членских и целевых взносов, что определяется условиями договора управления). Согласно нормам ст. 5 закона эти взносы (членские, целевые) и платежи равны. Для того, чтобы не допустить исключения не членов товарищества из процесса определения размеров взносов и платежей, а также всех решений общего собрания, касающихся денежных вопросов и **имущества общего пользования**, законом таким лицам предоставлено право участия и принятия решения по данным вопросам на общем собрании (часть 6 ст. 5 "Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе").

22. ) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона;

Любые взносы складываются из разных статей расходов организации. Поэтому ФЭО должно быть сделано для каждой статьи расходов по приходно-расходной смете. По своей сути – это локальная смета расходов организации по конкретной статье сметы. Например, в любой организации есть канцелярские расходы. Кроме локальной сметы, к-я перечисляет: какие товары и по какой стоимости нужно приобрести, ФЭО добавляет сведения: почему приобретаются эти товары, а не другие; средняя стоимость подобных товаров, зачем нужны данные товары, как и где будут приобретаться товары, сколько будет затрачено рабочего времени сотрудников для реализации данной статьи расходов и кто будет в этом задействован; все материальные расходы по выполнению статьи расходов. Особенно важно сделать финансово-экономическое обоснование по крупным приобретениям или проектам, к-е планируется реализовать в границах садоводства. Все ФЭО по статьям расходов в итоге образуют сумму, к-ю необходимо предусмотреть для доходной части сметы. При этом расходы в НКО равны доходам. Прибыль не образуется. В итоге собрание утвердит ФЭО размеров взносов и платежей, что даст правлению и председателю полномочия для реализации проектов и расходной части сметы. При отсутствии финансово-экономического обоснования размера взносов и платежей собрание вправе не утверждать смету расходов и доходов, а при нарушении данной нормы закона оспорить такое решение в суде, признав смету незаконной.

23. ) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.
2. По вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

Есть необходимость коротко перечислить основные пункты, по которым принимаются решения квалифицированным большинством в 2/3 от числа присутствующих членов на собрании:

1. Изменения устава.
  2. Избрание председателя, правления и ревизионной комиссии, прекращение их полномочий.
  3. Определение условий оплаты труда для всех работников (повременная, сдельная, оплата по гражданско-правовым договорам).
  4. Приобретение земельных участков в собственность юрлица.
  5. Приобретение (создание) имущества общего пользования для юридического лица.
  6. Передача имущества общего пользования гражданам, муниципальному образованию или гос-ву.
  10. Распределение вновь образованных участков между гражданами.
  17. Утверждение приходно-расходной сметы.
  21. Определение размеров взносов и платежей, порядка расходования целевых взносов.
  22. ФЭО размеров взносов и платежей.
  23. Реорганизация и ликвидация СНТ.
3. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, проголосовавших по указанным вопросам в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.
4. По иным вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.
5. Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.
6. Очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.
- 7. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:**
21. ) правления товарищества;
  22. ) ревизионной комиссии (ревизора);
  23. ) членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

8. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

Нормы частей 7 и 8 фактически означают то, что **внеочередное общее собрание** проводится по решению указанных органов (правление, ревизионная комиссия) или членов товарищества. Решение правления в данных случаях не является решающим. Оно равно требованиям ревизионной комиссии, членов товарищества или органа самоуправления граждан. Это важно, т.к. в старом 66-ФЗ от 15.04.98 г. обязательным условием проведения внеочередного собрания являлся вопрос принятия соответствующего решения правлением. И только в 2014 эта проблема частично была исправлена. В настоящем законе внеочередное собрание может быть проведено без принятия правлением решения о проведении такого собрания.

9. В случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 части 7 и частью 8 настоящей статьи, требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту нахождения товарищества.

В случае обращения членов СНТ или ревизионной комиссии с требованием об организации и проведения внеочередного общего собрания необходимо документальное оформление требования с приложением списка членов СНТ с подписями или подписей членов ревизионной комиссии. Важно то, что процедура организации внеочередного собрания не исключает первичного обращения в правление. И только в случае непринятия мер по организации и проведению собрания обратившиеся с требованием могут сами организовать и провести собрание.

10. Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества должно содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов товарищества, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

Норма требует обязательной отработки вопроса о повестке дня внеочередного собрания и при необходимости включать вариант решения вопросов повестки дня. Следует обращать особое внимание на формулировку вопросов повестки в точном соответствии с полномочиями собрания в пределах его компетенции, установленной ст. 17 закона. При игнорировании данного вопроса собрание принимает неверные решения или рассматривает др. вопросы, не соответствующие повестке дня, что даёт право правлению признать такие решения ничтожными в соответствии с ст. 181.5 "Ничтожность решения собрания" ГК или оспорить их в суде.

11. Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, указанного в частях 7 и 8 настоящей статьи, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества.

Норма новая для СНТ. Она не предусматривает случаев отказа от организации и проведения собрания при условии выполнения требований ч. 7 – 10 данной статьи закона.

12. В случае нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, установленного частью 11 настоящей статьи, ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества при условии соблюдения положений частей 13 - 18 настоящей статьи.

Данная норма с одной стороны устанавливает безусловное право провести внеочередное общее собрание членов СНТ без принятия решения правлением, а с другой стороны создаёт сложность в его подготовке. Уведомление о проведении собрания – это всегда документ. Это не звонок по телефону и не объявление на заборе, к-е никто не обязан читать.

Для реализации требований п. 13 - 18 следует, как минимум, иметь реестр членов, а в необходимых случаях и реестр граждан, имеющих участки в границах садоводства, не являющихся членами товарищества. Внеочередное собрание – это всегда конфликт правления и членов организации. Чтобы его решить, есть необходимость до реализации действий по инициализации внеочередного собрания получить выписку из реестра членов товарищества. Если это сделать не удастся, то следует через суд заставить правление выдать ревизионной комиссии или 1/5 членов товарищества соответствующие данные из реестра членов. Тем более,

что право получить такую выписку закреплено нормами части 5 ст. 11 "Права и обязанности члена товарищества".

**13. Уведомление о проведении общего собрания** членов товарищества не менее чем за две недели до дня его проведения:

0. ) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);
1. ) размещается на сайте товарищества [СНТ-КООПЕРАТОР.РФ](http://СНТ-КООПЕРАТОР.РФ)
2. ) размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

Нужно обратить внимание на данную норму и то, как она изложена в законе. Уведомление – это документ, к-й направляется одним лицом (юридическим или физическим) другому лицу (физическому или юридическому). Документ можно подержать в руках, определить его принадлежность, подлинность, увидеть полное содержание. Главное то, что при надлежащем уведомлении всегда можно доказать факт направления уведомления по адресу получателя (члена или не члена товарищества).

Размещение информации о собрании на сайте товарищества может служить уведомлением, но оно, как и в третьем случае не заменяет собой пп. 1. Т.е., правление, ревизионная комиссия, 1/5 членов товарищества должны выполнить все три подпункта части 13 настоящей статьи закона. Исключить можно только пп. 2, если у товарищества нет своего сайта, что закон и позволяет сделать.

Нужно добавить то, что в случае направления уведомления по адресу электронной почты необходимо включить возможность получения уведомления о прочтении сообщения (письма) адресатом. Это будет служить основанием для предъявления доказательства в суде о том, что член СНТ (гражданин без участия в СНТ) были надлежащим образом уведомлены о собрании.

**14. Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества** может быть также размещено в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации.

**15. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества** должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

Уведомление должно содержать понятные и точные вопросы **повестки дня** в соответствии с компетенцией общего собрания. Не допускается включение в повестку дня собрания вопросов: "разное", "о вынесении недоверия председателю", других вопросов, к-е не входят в компетенцию общего собрания согласно ст. 17 закона. Игнорирование данных требований приведёт к ничтожности принятых решений, как максимум или к оспоримости принятых решений, как минимум.

**16. В случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи, лица, указанные в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, уведомляются о проведении общего собрания членов товарищества в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.**

Речь идёт о гражданах, имеющих индивидуальные садовые земельные участки в границах садоводства без участия в СНТ.

**17. Правление товарищества** обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества, не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания членов товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания членов товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членов товарищества не допускается.

Данной нормой установлен правовой порядок ознакомления с документами и материалами, предлагаемыми к рассмотрению на общем собрании. В случае несоблюдения правлением данного правового порядка вопросы повестки дня не допускаются к рассмотрению собранием. А в случае нарушения нормы, рассмотренные собранием вопросы и принятые по ним решения являются оспоримыми согласно требованиям ст. 181.4 "Оспоримость решения собрания" ГК. Так как решение принятое общим собранием в нарушение норм данной статьи является незаконным, то обращение в суд с иском подлежит удовлетворению в полном размере.

18. Для членов товарищества, а также для всех не являющихся его членами правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов товарищества.

Т.е. норма устанавливает запрет на ограничения доступа к месту проведения собрания всех членов товарищества, а также граждан, являющихся правообладателями земельных участков в границах садоводства. Для последних при условии включения в повестку дня собрания вопросов указанных в п. 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи.

19. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

**Необходимо обратить внимание на данную норму.**

Во-первых, норма ничего не говорит об институте уполномоченных или др. вариантах (съезд, конференция, др. представительных органах), предусмотренных частью 1 ст. 65.3 "Управление в корпорации" ГК. Указанная статья ГК ссылается на случаи, к-е могут быть в противовес её нормам определены законом. В нашем случае 217-закон не определяет никаких представительных органов и порядка их образования.

Во-вторых, норма разрешает представителям членов товарищества принимать участие в общем собрании через своих представителей. Представители могут участвовать в собрании на основании доверенности, выданной гражданином (в т.ч. членом СНТ), являющимся собственником участка в границах садоводства, др. гражданину с полномочиями на участие в работе и принятие решений на общем собрании СНТ. Доверенность может быть заверена нотариально, председателем товарищества или самим гражданином-членом СНТ. Срок доверенности может быть разным, но обязательно должен быть указан в доверенности. Обязательным требованием также является указание даты выдачи доверенности. При отсутствии срока действия доверенность действительна в течение года. Если на доверенности нет даты выдачи, то такая доверенность ничтожна (ст. 185, 186, 188 ГК).

20. Председательствующим на общем собрании членов товарищества является председатель товарищества, если иное решение не принято этим собранием.

Норма не противоречит п. 20, части 1 данной статьи, где определено то, что собрание имеет право избрать председателя собрания. Если таких предложений не поступило в ходе собрания, то по умолчанию председателем собрания будет являться председатель товарищества. Возможно, такая норма нужна в связи с тем, что во многих случаях собрание вообще не определяет никаких органов управления собранием, что ставит под сомнение подпись якобы председательствующего лица под протоколом собрания.

Не исключено законом и является необходимостью назначение или избрание секретаря собрания, а при соответствующих нормах в уставе и счётной комиссии собрания. При этом части 3 и 4 ст. 181.2 "Принятие решения собрания" ГК требует в обязательном порядке указывать в протоколе лиц, проводивших подсчёт голосов при голосовании по вопросам повестки дня. Эти же лица должны поставить в протоколе свои подписи под результатами голосования, в т.ч. секретарь собрания.

21. В случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.

Норма не устанавливает критериев для принятия решения правлением в форме очно-заочного или заочного голосования. Но закон относит к компетенции правления обеспечение проведения собраний в указанных формах (п. 2 и 3 части 7 ст. 18 "Правление товарищества").

22. По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, проведение заочного голосования не допускается.

В данном пункте установлены ограничения по принятию решений правлением о проведении собрания в заочной или очно-заочной форме голосования. Это почти те же пункты:

0. Изменения устава.
1. Избрание председателя, правления и ревизионной комиссии, прекращение их полномочий.
4. Приобретение земельных участков в собственность юрлица.
5. Приобретение (создание) имущества общего пользования для юридического лица.
6. Передача имущества общего пользования гражданам, муниципальному образованию или гос-ву.
10. Распределение вновь образованных участков между гражданами.
17. Утверждение приходно-расходной сметы.
21. Определение размеров взносов и платежей, порядка расходования целевых взносов.
22. ФЭО размеров взносов и платежей.
23. Реорганизация и ликвидация.

23. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, такое общее собрание членов товарищества не имело указанного в части 19 настоящей статьи кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

Норма по своей сути и практике узаконила проведение повторного общего собрания с той же повесткой дня, к-я была определена для общего собрания в очной форме голосования и не имело кворума. Однако, если в повестку дня собрания не были включены вопросы из п. 23 части 1 этой статьи, то **очно-заочное собрание** можно проводить, минуя очную форму.

Практически достичь такого решения невозможно, т.к. ни одно собрание не может обойтись без решения вопросов отчётов, выборов органов управления или вопросов, так или иначе связанных с деньгами.

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

21. ) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;
22. ) результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

Норма мутная и не является образцом чёткости и недвусмысленности. Очно-заочная форма общего собрания фактически уже давно используется в СНТ. Но сама процедура организации такого собрания сводится к следующему: во время очной формы собрания члены товарищества отработывают повестку дня и собрание как бы закрывается. Далее, правление товарищества собирает согласно списку присутствовавших на очном собрании подписи тех, кто на собрании отсутствовал, и вписывает в протокол результаты голосования, прибавляя подписи отсутствовавших в количество голосов «за». Однако такой порядок не является законным.

В связи с официальным введением очно-заочной формы проведения общего собрания в практику в 2015 г. (для СНТ указанная форма введена с 01.01.2019 г.) есть необходимость обратить внимание на некоторые особенности проведения такого собрания:

23. Закон не определяет последовательность проведения очной и заочной частей общего собрания. Т.е., сначала может быть проведена заочная часть, потом очная или наоборот. Допустимо проведение очной части собрания внутри заочной. Наиболее целесообразно провести очную форму голосования, а затем заочную, предоставив тем самым людям выбрать способ участия в собрании.
24. Собрание в очно-заочной форме предполагает длительные (растянутые) по времени сроки начала и окончания собрания. Окончание собрания совпадает с датой определённой направленным членам (не членам)

уведомлением о данном собрании, как последняя дата сдачи заполненных бюллетеней и подписанных гражданами (решений) по вопросам повестки дня. Сданные после этой даты бюллетени признаются недействительными и не участвуют в подсчёте голосов.

25. Проведённая вначале очно-заочного общего собрания очная часть избавит членов и счётную комиссию от повторного голосования и излишних расходов на пересылку бюллетеней для голосования со всеми дополнительными материалами.
  26. Особенность написания протокола собрания в очно-заочной форме предполагает в результатах голосования по каждому вопросу повестки дня три строки вместо одной: результаты очного голосования, заочного и затем общие результаты голосования и принятое итоговое решение.
25. Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в пункте 2 части 24 настоящей статьи. В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным настоящей частью для оформления результатов голосования членов товарищества.
  26. Принятие решения общего собрания членов товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

Норма устанавливает правило, согласно которому при выборе заочной формы голосования члены СНТ должны направить свои решения в письменном виде до даты окончания голосования, указанной в уведомлении о проведении такого собрания. Дата проведённого голосования должна быть определена по дате (почтовый штемпель) отправления письма с материалами голосования по вопросам повестки дня. В день окончания голосования правление подводит итоги и составляет **протокол общего собрания**. Решения членов СНТ по вопросам повестки дня собрания в заочной форме не могут быть обезличенными. Т.е. каждый голос "за", "против" или "воздержался" подтверждается соответствующим бюллетенем голосования с указанием ФИО члена СНТ и прочих реквизитов в данном документе.

27. Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами товарищества, членами товарищества, а также лицами, указанными в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона (в случае, если такие решения принимаются по вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи).

Норма не содержит в себе указания на условие безусловного исполнения решений общего собрания. Обязательность решений собраний всегда связана с законностью принятых решений. Решения, к-е являются по основаниям ст. 181.5 "Ничтожность решения собрания" ГК ничтожными не подлежат исполнению ни членами СНТ, ни правлением и председателем. Действия по выполнению ничтожных решений, как со стороны правления или председателя, так и со стороны членов товарищества, являются незаконными и могут быть оспорены в суде.

Если член СНТ или гражданин, имеющий участок в границах садоводства, не являющийся членом товарищества, в ходе принятия решения не согласился с таким решением, то он имеет право заявить о намерении обратиться в суд и внести такую запись в протокол общего собрания. Такая запись является подтверждением того, что его намерения доведены до членов товарищества (ст. 181.2 – 181.4 ГК).

28. В решении общего собрания членов товарищества о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, указываются:
0. ) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в общую долевую собственность которых передается имущество общего пользования;
  1. ) описание и кадастровые номера объектов, относящихся к имуществу общего пользования и передаваемых в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества;
  2. ) размер доли в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, возникающей в связи с передачей этого имущества в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

Норма не вызовет никаких трудностей в её применении. Есть необходимость обратить внимание на то, что ИОП, к-е не оформлено в собственность товарищества согласно требованиям ФЗ-218 от 29.07.2017 г. и ст. 219 "Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество" ГК, не может быть никуда передано. Можно принимать много решений, но они будут ничтожными, т.к. нельзя передать то, чего у товарищества, как юридического лица, нет в собственности.

Кроме того, следует знать то, что все собственники садовых земельных участков должны быть согласны приобрести долю в праве на общее имущество (ч 3, ст. 25 "Право собственности на имущество общего пользования").

Норма спорна, т.к. с одной стороны нельзя всучить права собственности на имущество, к-е данному лицу (лицам) не нужно. А с другой стороны нежелание одного лица не должно нарушать право других лиц на приобретение в общую долевую собственность этого имущества. Точки должна поставить целесообразность такого приобретения и расходы по последующему содержанию данного имущества. Лица, не имеющие доли в праве на такое имущество, могут быть ограничены в пользовании таким имуществом на основании решения собственников имущества, к-е могут определить порядок пользования имуществом для посторонних лиц согласно Разделу II. Право собственности и другие вещные права (ст. 209 и 246, 247) ГК.