

**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 4. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО**  
**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

**Статья 18. Правление товарищества**

1. Правление товарищества подотчетно общему собранию членов товарищества.
2. Председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем.

Это новая норма по сравнению с аналогичной нормой 66-ФЗ от 15.04.98 г. Разница в том, что закон однозначно определяет председателя, как единоличный исполнительный орган СНТ. При регистрации председателя в ФНС и внесении сведений в ЕГРЮЛ о лице, имеющем право действовать от имени юрлица без доверенности, должна быть внесена запись о председателе товарищества (СНТ), а не о председателе правления. В соответствии с законом председатель товарищества приобретает дополнительные функции, к-е ранее осуществляло правление.

3. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества.
4. Заседания правления товарищества созываются председателем товарищества по мере необходимости в сроки, установленные уставом товарищества.

Правление является постоянно действующим исполнительным органом СНТ. Это означает, что члены правления непрерывно исполняют те функции, к-ми их наделил закон, устав и решение правления о распределении функций между членами. Данные функции не являются участием в заседаниях правления. Они связаны с выполнением конкретных обязанностей, в т.ч., и трудовых функций. В этом случае товарищество должно оформить с такими членами правления трудовые договоры. Решения об оформлении трудовых договоров или гражданско-правовых договоров принимает общее собрание членов СНТ (часть 1, п. 3 ст. 17 "Компетенция общего собрания членов товарищества").

5. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.
6. Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

7. К полномочиям правления товарищества относятся:

1. ) выполнение решений общего собрания членов товарищества;

Следует обратить внимание на данную норму. Она подчёркивает ограничения функций правления решением собрания. Никаких действий без одобрения общего собрания правление совершать не имеет права. В то же время общее собрание не может принять решение, которые бы противоречило компетенции собрания (ч. 1 ст. 17 "Компетенция общего собрания членов товарищества").

2. ) принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

Норма обязывает правление обеспечить проведение общего собрания. В обеспечение входят: принятие решения на заседании правления, направление уведомлений и др. материалов для принятия решения членами СНТ, в т.ч., бюллетеней заочного или очно-заочного голосования, проектов локальных актов, в т.ч., связанных с расходами товарищества и имуществом общего пользования.

3. ) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или о необходимости проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

Норма императивна и не предполагает других действий правления в случае поступления в правление требований о проведении собрания. Т.е., правление обязано принять решение, организовать и провести внеочередное собрание, если в правление поступит такое требование в соответствии с порядком, определённым уставом и законом. Порядок может включать порядок оформления требования о подготовке и проведении внеочередного общего собрания. В любом случае такое требование не может быть анонимным. В прежнем законе правление могло принять решение об отказе в организации и проведении внеочередного собрания.

4. ) руководство текущей деятельностью товарищества;

Текущая деятельность товарищества основана на строгом и точном выполнении решений общего собрания, в т.ч., приходно-расходной сметы и ведение бухгалтерского учёта. Ответственность за ведение бухучёта возлагается на председателя товарищества (ст. 7, ФЗ-402 от 06.12.2011 г. "О бухгалтерском учёте")

5. ) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества;

В соответствии с законодательством СНТ, как вид товарищества собственников недвижимости, не занимается снабжением электроэнергией, газом, в ряде случаев водой, водоотведением. Эти обязанности возложены законом на снабжающие организации: электросбытовые, газоснабжающие, водоканал и пр. конторы. Это не запрещает СНТ заключать договоры на поставку ресурсов для снабжения своих собственных объектов, к-е принадлежат юридическому лицу и имеют статус обособленного имущества (ст. 48 "Понятие юридического лица" ГК).

Граждане – собственники садовых земельных участков и др. объектов на этих участках заключают прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, минуя СНТ.

Одновременно граждане используют ИОП для получения ресурсов до границы своих участков. Плата за содержание таких объектов предусматривается в договорах управления в соответствии с целями создания организации (ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества").

В то же время товарищество не может по договору управления осуществлять посредническую деятельность по обеспечению индивидуальных садовых участков граждан в плане пожарной безопасности, охраны имущества собственников садовых земельных участков. Договоры, заключаемые с специализированными организациями осуществляющими данные функции, могут касаться только имущества самого товарищества. Граждане-собственники земельных участков согласно статьям 209 "Содержание права собственности" и 210 "Бремя содержания имущества" ГК решают вопросы охраны и пожарной безопасности своего имущества напрямую с данными организациями, что не мешает СНТ осуществлять посреднические услуги согласно нормам п. 3 ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества" закона.

6. ) принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

Заключение такого договора предусматривает сбор и вывоз мусора, который принадлежит СНТ. Таким мусором может быть мусор, образующийся на участках земли общего назначения, при условии того, что земля общего пользования принадлежит СНТ.

Мусор согласно ст. 4 ФЗ-89 от 24.06.1998 г. (ред. от 13.07.2015 г.) принадлежит собственнику садового земельного участка. Передача права собственности на мусор, который образован на инд. участке возможен не иначе, как по гражданско-правовому договору. Такой договор согласно упомянутому 89-му закону и подзаконным актам правительства имеет право заключать лицензированный региональный оператор или оператор по обращению с ТКО. СНТ в число операторов не попадает, т.к. не является

коммерческой организацией. Согласно ст. 24.7 ФЗ-89 от 24.06.98 г. договор на оказание услуг по обращению с ТКО является публичным (ст. 426 ГК). В соответствии с нормами ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества" настоящего закона целями создания СНТ не названа публичная деятельность, приносящая доход в качестве основного вида экономической деятельности.

Следует также понимать, что согласно закону моментом передачи права собственности на мусор является его сваливание в контейнер регионального оператора или оператора. Т.е., если вы сваливаете мусор в контейнер СНТ, принадлежащий ему на праве собственности, то СНТ обязано иметь статус оператора по обращению с ТКО. А СНТ организация некоммерческая и публичной деятельностью не занимается.

Подробно об основных правилах по обращению с твёрдыми коммунальными отходами в статье "Твёрдые коммунальные отходы в СНТ, ТСН".

**7. ) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом;**

Имеются ввиду не только договоры товарищества с третьими лицами, но и договоры управления с гражданами – собственниками садовых земельных участков.

**8. ) обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;**

Норма мутная, противоречит целям, к-е обозначены в ст. 7 "Цели создания и деятельности товарищества". В статье не идёт речь об общем долевом имуществе граждан. К имуществу товарищества оно никакого отношения не имеет. Допущен явный юридический ляп. Есть также явное несоответствие др. статье, уже из ГК, а именно ст. 48 "Понятие юридического лица".

Поясним: Если товарищество, как юрлицо создало имущество, пусть и в общем пользовании граждан, то это имущество согласно рассматриваемому нами п. 8 будет принадлежать товариществу и являться его обособленным имуществом. И только юрлицо имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться таким имуществом. Инструмент, к-й выполняет эти функции обрешён законом как общее собрание членов и граждан без участия в СНТ. Правление и председатель являются теми органами, к-е выполняют "приказы" общего собрания по управлению имуществом юридического лица.

Однако закон говорит об имуществе общего пользования, что автоматически обозначает пользование таким имуществом неограниченного круга граждан и юрлиц. На практике так и происходит. Проездами, улицами в границах садоводства пользуются все граждане РФ, не только собственники садовых земельных участков в границах садоводства, а также автомобили скорой помощи, муниципальных служб, пожарные и пр. Отменить это правило невозможно. Об этом же говорят нормы настоящего закона. Однако, собственник вправе ограничить пользование своим имуществом согласно ГК (ст. 262 "Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок"). Но в этом случае, например, при установке шлагбаума на въезде в садоводство, общее пользование прекращается. Устанавливается режим пользования "для своих". При чем здесь тогда "общее пользование" закон не даёт ответа.

Нет также ответов на вопрос о порядке создания имущества общего пользования СНТ ни в ст. 3 "Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе" или ст. 14 "Взносы членов товарищества", ни в Главе 6 "Имущество общего пользования" настоящего закона. Это даёт основания полагать, что ИОП, как такового нет. Почему? Потому что имущество согласно ГК всегда принадлежит лицам: юридическим или физическим. И только собственник вправе устанавливать режим пользования таким имуществом. Но режим пользования имуществом, включая режим общего пользования, к-й устанавливается собственником, это не одно и то же, что право собственности на имущество.

9. ) составление приходно-расходных смет и отчетов правления товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;

Соответственно данной компетенции правление должно не только подготовить данные документы, но и утвердить их до рассмотрения общим собранием на своём заседании.

10. ) ведение учёта и отчётности товарищества, подготовка годового отчёта и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;

Учёт ведётся согласно настоящему закону по финансово-хозяйственной деятельности товарищества, включая в себя бухгалтерскую отчётность, а также всю деятельность по принятию решений в отношении имущества товарищества, а также имущества граждан, переданного в управление СНТ по договору управления.

11. ) обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;

Это одна из главных обязанностей правления. Отсутствие налаженного делопроизводства создаёт предпосылки к нарушениям во всех сферах деятельности юрлица и хищению денежных средств. Если **делопроизводство СНТ** не ведётся, то ревизионная комиссия, члены СНТ должны срочно принимать меры к наведению порядка в данной сфере путём смены состава правления и председателя. Кроме того, отсутствие налаженного делопроизводства никогда не позволит членам СНТ защитить свои права ни в судах, ни в прокуратуре, т.к. ни один контролирующий орган не сможет принимать никаких решений в отсутствие документов, подтверждающих какие-то действия юридического лица.

12. ) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона, в судебном порядке;

Норма не будет работать и фактически такое обращение в суд будет незаконным при следующих условиях, характерных для многих СНТ:

- у СНТ нет оформленного в установленном законом порядке имущества в собственности, которое находится в пользовании граждан – собственников садовых земельных участков (такое пользование не оформлено договором);
- у граждан нет общего имущества, переданного в управление СНТ согласно условиям договора управления;
- СНТ занимается незаконной предпринимательской деятельностью и требует за это оплату (продажа электроэнергии физлицам, сбор и хранение мусора физлиц, др. виды деятельности несвойственные СНТ).

13. ) рассмотрение заявлений членов товарищества;

14. ) разработка и представление на утверждение общего собрания членов товарищества порядка ведения общего собрания членов товарищества и иных внутренних распорядков товарищества, положений об оплате труда работников и членов органов товарищества, заключивших трудовые договоры с товариществом;

Такие локальные документы рассматриваются и предварительно утверждаются на заседаниях правления. Решение записывается примерно так: «Одобрить проект порядка ведения общего собрания членов СНТ» или «Утвердить для представления общему собранию проект порядка ведения собрания членов СНТ».

15. ) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона.

ФЭО должно отвечать на главный вопрос по любой цифре в смете, из которой фактически вытекают размеры взносов для членов СНТ и платежей не членов товарищества: «Почему в смете стоит напротив ... статьи расходов сумма 2000 руб., а не 2500 или 1000 руб.?»

Обоснование должно включать полную локальную смету с цифрами, стоимостью услуг, товаров и пр. сопутствующими расходами по каждому виду работ, услуг, приобретению (созданию) имущества. Из расходной части сметы всегда автоматически выводится ФЭО размера взносов и платежей. Такая локальная смета по статье расходов должна включать в себя материальные затраты, фонд оплаты труда и прочие расходы.

8. Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом товарищества к полномочиям иных органов товарищества.

Норма очень важная, т.к. во многих СНТ правления присваивают себе полномочия общего собрания членов СНТ. Такие решения по своей сути являются незаконными и подлежат отмене общим собранием, позволяют членам СНТ не выполнять такие решения, а также оспаривать их через суд или прокуратуру. В случаях угрозы и убытков для СНТ самоуправство правления является основанием для проведения внеочередного общего собрания и смены органов управления. В некоторых случаях общее собрание после смены органов управления вправе инициировать возбуждение уголовного дела.

Такие нарушения, как правило, включают в себя самовольные дополнительные поборы с граждан на сомнительные мероприятия и якобы свершившийся приём в члены товарищества. При этом незаконность таких действий доказать достаточно сложно, т.к. граждане несут деньги в правление добровольно, а отчётность по расходованию средств отсутствует.

9. **Приходно-расходная смета** товарищества, составляемая правлением товарищества, должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение должностных лиц товарищества.

Кроме самой сметы к ней должны быть приложены локальные сметы по всем статьям расходов товарищества. Если такие приложения отсутствуют, то сложно обосновать размер взносов и платежей. Подсчёт всех статей расходов и деление расходов на количество членов СНТ и граждан, имеющих участки в границах садоводства, не является ФЭО сметы. Это только лишь элемент самой приходно-расходной сметы.

10. Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

Норма предполагает то, что в некоторых СНТ зимой никакой деятельности не ведётся. Соответственно, нет и расходов юридического лица. Могут быть и др. причины составления сметы не на календарный срок. Такой причиной может быть отдельный проект, к-й исполняется помимо основной приходно-расходной сметы. При принятии таких решений гражданам всегда следует знать: что создаётся (приобретается), в чьей собственности будет имущество, сколько стоит проект, порядок внесения денежных средств, кому вносятся средства. В последнем случае, если средства вносятся на счет юрлица, то и имущество будет создано юрлицом с правом оформления прав юрлица на такое имущество.