

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К УСТАВУ

Садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба»

ВВОДНАЯ

С 01.01.2019 г. вступает в действие Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее по тексту - Закон:

АКТУАЛЬНОСТЬ.

ДНТ «Дружба» предстоит стать садоводческим товариществом. Как справедливо отметил Глава города на собрании в конференц-зале, особого роста садовых деревьев у нас и на Крайнем Севере, не замечено.

Однако, переход в садоводческую форму товарищества позволит узаконить недвижимость, о чём ёмко сказано в комментарии ТАТЬЯНЫ ХВЫЩУК, начальника отдела земельных отношений УМИ:

«В садоводческом товариществе можно возвести садовый домик, соответственно, зарегистрировать на него право собственности, и использовать строение для временного пребывания граждан на территории этого участка. Также есть такое понятие, как «огороднический участок». Находящиеся на нем объекты недвижимости не подлежат регистрации и оформлению на них права собственности, то есть они являются временными сооружениями для хранения инвентаря и прочего». В дачном поселке многие отстроили капитальные дома и теперь дачникам необходимо внести поправки в устав и переименоваться в садоводческое некоммерческое товарищество - СНТ.

Источник: <http://www.muravlenko24.ru/news/39279-s-1-yanvary-a-zhizn-dachnikov-serezno-izmenitsya.html>

Стоит отметить и другую особенность.

В юридическом плане (по ст. 57 Гражданского кодекса РФ) процесс перехода из ДНТ в СНТ является реорганизацией юридического лица. Ссылка на это в Уставе может стать «юридической миной», поскольку существует правоприменительная практика по спорам с контролирующими органами. Эта практика противоречивая. Подробности её интересны узкому кругу специалистов, но могут повлечь судебные разбирательства.

В связи с этим, целесообразнее не вносить в Устав сведения о правопреемстве СНТ, имея в виду, что переход прав и обязанностей от ДНТ в СНТ происходит в процессе т.н. универсального правопреемства и не требует отражения в Уставе.

Еще одной особенностью является положение о том, нужно ли писать бывшим дачникам заявление о вступлении в СНТ.

Согласно Закону членство в СНТ возникает со дня государственной регистрации нового товарищества (СНТ). При этом не требуется принятие решения о приеме в члены СНТ.

По всему тексту Устава «не переписывались» положения Закона, других нормативно-правовых актов, т.к. нормы закона действуют во времени, в пространстве и по кругу лиц вне зави-

симости от упоминания об этом в Уставе. Проще говоря, как незнание закона не освобождает от ответственности, так и «переписывание» Закона в Уставе не прибавляет и не убавляет юр. силу положений Закона.

Поэтому, отдельные положения Закона упомянуты в Уставе либо в связи с прямым требованием этого (ст. 8, см. ниже), либо там где Закон оставляет возможность членам Товарищества самим определить какие-то моменты. Например, определить состав Правления от 3 чел. до 5 % от общего числа членов Товарищества, тайное или открытое голосование и проч.

В уставе товарищества (ст. 8 Закона) в обязательном порядке указываются:

- 1) наименование товарищества; - ст. 1 Устава;
- 2) организационно-правовая форма товарищества; - ст. 1 Устава;
- 3) место нахождения товарищества; - ст. 1 Устава;
- 4) предмет и цели деятельности товарищества; - ст. 1,2 Устава;
- 5) порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений; - ст. 6 Устава;
- 6) порядок приема в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов товарищества; - ст. 3 Устава;
- 7) порядок ведения реестра членов товарищества; - ст. 5 Устава;
- 8) права, обязанности и ответственность членов товарищества; - ст. 3 Устава;
- 9) порядок внесения взносов, ответственность членов товарищества за нарушение обязательств по внесению взносов; - ст. 4 Устава;
- 10) состав, порядок образования и полномочия ревизионной комиссии (ревизора); - ст. 8 Устава;
- 11) порядок приобретения и создания имущества общего пользования товарищества; - ст. 12 Устава;
- 12) порядок изменения устава товарищества; - ст. 6 Устава;
- 13) порядок реорганизации и ликвидации товарищества; - ст. 15 Устава;
- 14) порядок предоставления членам товарищества информации о деятельности товарищества и ознакомления с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества; - ст. 10 Устава;
- 15) порядок взаимодействия с гражданами, ведущими садоводство или огородничество на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе; - ст. 3 Устава;
- 16) порядок принятия решений общего собрания членов товарищества путем заочного голосования; - ст. 6 Устава.

Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Приводятся краткие выдержки из норм Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

Исходя из требований законодательства о пожарной безопасности, в статье упоминается ответственность Товарищества за содержание прилегающих территорий, -

- на территории Товарищества, прилегающей к лесу, должна быть обеспечена очистка от сухой травянистой растительности, валежника, порубочных остатков, мусора и других горючих материалов на полосе не менее 10 метров от леса. Основание: п. 72-3 Правил противопожарного режима в РФ.

Место нахождения Товарищества указано в соответствии со ст. 54 Гражданского кодекса место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования).

Место нахождения Товарищества не конкретизировано путём указания адреса, тк. этого не требуется по закону и при возможной смене этого адреса потребуется вносить изменения в Устав, что потребует дополнительных расходов – 800 руб. госпошлины и 2100 руб. у нотариуса.

Статья 3. УЧАСТИЕ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Закрепляются права индивидуальных садоводов на недискриминационный доступ к имуществу общего пользования Товарищества за плату и на условиях заключения договоров в письменной форме.

4. СОСТАВ, РАЗМЕР, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Закон оставляет два вида взносов: членские и целевые.

Индивидуальные садоводы должны вносить платежи по договору аренды (ст. 583 ГК РФ). Эта форма договора будет предлагаться индивидуальным садоводам.

Предложен *ежемесячный платёж* для работы личного кабинета и возможности взыскания невыплат в судебном порядке в более короткие сроки.

Предложено условие оплаты не позднее 5 (пяти) дней календарного месяца, следующего за отчётным, т.к. контрагент выставляет дату оплаты не позднее 10-го числа (чтобы 5 раб. дней иметь в запасе).

Предусмотрено взыскание не только долга, но и пени (в размере, как по налогам), судебных расходов по взысканию этих сумм.

5. ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

В этой части повторяются положения Закона.

6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЯ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ.

6.1. Органами управления Товариществом и контроля его деятельностью являются:

В целях экономии на фонде оплаты труда предложено минимальное количество членов Правления – трое. Ревизора – одного (если нанять на «постоянку» и по трудовому договору). Все на условиях минимальной выплаты в размере МРОТ ЯНАО.

Информирование членов Товарищества о собраниях через сайт в сети «Интернет» (dnt89.ru)

Выборы открытым голосованием. Назначение на 5-ть лет.

7. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. КОМПЕТЕНЦИЯ И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Предложен состав Правления из председателя и двух заместителей по отдельным направлениям деятельности Товарищества.

Предусмотрено введение Положения об оплате труда в Товариществе.

8. КОНТРОЛЬНО-РЕВИЗИОННЫЙ ОРГАН ТОВАРИЩЕСТВА

Предложен единоличный орган (Ревизор) на «постоянку» по трудовому договору (ревизия ведется постоянно в течение года) или заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором обязанности Ревизора (оплата осуществляется разово в конце года).

9. СОВЕТ ТОВАРИЩЕСТВА

Предложено создание наблюдательного органа, делегирование для участия в заседаниях Правления с совещательного голоса.

Независимость членов Совета гарантируется невозможностью лишения его полномочий иначе как по собственному желанию

10. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Предложена выдача бесплатных копий документов в электронном виде для заинтересованных лиц (не только членов Товарищества, но и индивидуальным садоводам).

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ СДЕЛОК НА КОНКУРСНОЙ ОСНОВЕ

В целях открытости критериев отбора Правлением подрядчиков предложено заключать договоры на основе проведения конкурса.

12. ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ И СОЗДАНИЯ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

В этой части повторяются положения Закона.

13. ФОНДЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Предложено создать резервный фонд для непредусмотренных расходов.

14. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ТОВАРИЩЕСТВА

Предложено вопросы распределения образовавшейся прибыли (увеличения поступлений не от взносов в Товарищество) передать Правлению для стимулирования навыков хозрасчета у его членов.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

В этой части повторяются положения Закона.