



## ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

### 1. Правовой анализ «Юридического заключения в отношении подготовки к проведению общего собрания садоводов, назначенного на 17. 06. 2023 года».

от «10» июня 2023 г.

#### По первому вопросу:

Исследовав «Юридическое заключение в отношении подготовки к проведению общего собрания садоводов, назначенного на 17.06.2023 года» (далее- ЮЗ) считаю, что данное заключение в части противоречит нормам Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ (далее-ФЗ-217), а также идет вразрез с нормами действующего законодательства и основано исключительно на личном субъективном мнении юриста, превратном толковании норм права, ввиду следующего:

Так, ЮЗ содержит пункт «ОБЩИЕ ЗАМЕЧАНИЯ» и вывод «Однако в сообщении о проведении собрания отсутствует указание на способ ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества».

Но, хочется отметить следующее, что в силу ч. 5 ст. 54 ФЗ-217 учредительные документы, а также наименования организаций, указанных в части 1 настоящей статьи, подлежат приведению в соответствие со статьями 1 - 28 настоящего Федерального закона при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со статьями 1 - 28 настоящего Федерального закона действуют в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

Учитывая изложенное, сайт <https://эл-снт-труд.рф> является официальным ресурсом СНТ «Труд», соответственно документы, планируемые к рассмотрению на общем собрании заблаговременно размещаются на вышеуказанном сайте (не менее чем за 7 (семь) дней) и в данном случае не обязательно указывать порядок ознакомления с материалами, рассматриваемыми на общем собрании в уведомлении о предстоящем собрании.

Вывод в ЮЗ о том, что в повестке дня отсутствует пункт об утверждении отчета правления и соответственно это является нарушением ФЗ-217 является неправильным.

Действительно, к компетенции общего собрания Товарищества относится утверждение отчетов правления товарищества в силу п. 18 ч. 1 ст. 17 ФЗ-217, но данная норма закона не обязывает включать его в Повестку дня, а лишь указывает на то, что лишь Общее собрание является высшим органом в СНТ и вправе утверждать данные отчеты на



собрании. Следовательно, на Общем собрании может быть утвержден только Отчет председателя о проделанной работе.

Заключение юриста о том, что «повестка дня не соответствует законодательству и в части порядка избрания органов управления СНТ. Такая постановка вопроса ПРОТИВОРЕЧИТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ» является превратным толкованием норм права.

В соответствии с ч. 2 ст. 18 ФЗ-217, председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем. Данная норма не содержит указания на то, что Председатель избирается из состава правления.

Согласно ч. 5 ст. 16 ФЗ-217 Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по вопросам, указанным в настоящей части, принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

По смыслу законодательства, председатель является «автоматически» членом правления и его председателем в силу занимаемой должности. Так, например, Председатель Товарищества может быть отстранён от должности и избран новый Председатель из числа членов СНТ, без переизбрания правления.

В связи с этим, включение в повестку первым пунктом «Выборы Председателя СНТ «Труд»», а затем «Представление и утверждение решения о новом составе правления» допустимо и не нарушает законодательство.

Утверждение в ЮЗ о том, что включение вопроса № 4 «Утверждение отчета юриста о продленной работе за 2022-2023 гг.» в повестку дня, как отдельного, не соответствует нормам законодательства, опровергается прямой нормой закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 ФЗ-217 Высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества.

В силу п. 1.1 ч. 1 ФЗ-217 Общее собрание членов товарищества вправе принимать решения по иным вопросам деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, не предусмотренным частью 1 настоящей статьи.

Следовательно, включение вопроса «Утверждение отчета юриста о продленной работе за 2022-2023 гг.» в повестку дня как отдельного, для обсуждения и утверждения членами Товарищества допустимо и не противоречит законодательству.

Выводы по вопросу № 5 Повестки «Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов», по вопросу № 6 «Утверждение сметы СНТ «Труд» на 2023-2024 гг.» носят субъективный характер, основаны на личной трактовке закона:

1. В документ под названием «ФИНАНСОВО ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТ РАЗМЕРА ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ» вставлен раздел «целевые взносы», что недопустимо.

В силу п. 22 ч. 1 ст. 17 ФЗ-217 к компетенции общего собрания относится утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов.

Хочется отметить, что по смыслу законодательства, ФЭО может содержать в себе как и членские, так и целевые взносы, закон не обязывает подготавливать два разных документа.



В связи с данным обстоятельством, включение раздела «целевые взносы» в ФЭО допустимо, но следует переименовать документ, исключив из него слово «членских».

Опечатки, содержащиеся в документах, имеют формальный характер и не являются основанием для отмены/переноса Общего собрания «17» июня 2023 г.

2. Документы местами нечитабельны, что затрудняет ознакомление садоводов с их содержанием.

Садоводы вправе запросить в Правлении все интересующие их документы, также хочется отметить, что Общее собрание, планируемое на «17» июня 2023 г. будет проходить в очной форме и собственники земельных участков смогут задавать любые вопросы, которые их интересуют, прежде чем отдавать свой голос по тому или иному вопросу.

3. Не указано количество садоводов.

Данная величина указывается по желанию Товарищества. Так как определен порядок взносов в зависимости от размера земельного участка, указание на количество собственников СНТ в финансовых документах нецелесообразно. Сведения о количестве садоводов содержатся в реестре Товарищества, куда помимо членов, включаются и лица, ведущие садоводство на территории СНТ «Труд», без участия в Товариществе.

4. Количество участков сократилось с 260 до 248 (на 01.05.2021 количество участков в СНТ составляло 260). Чем вызвано такое несоответствие данных не поясняется

Данные сведения, а также пояснения по данному вопросу не должны содержаться в смете и ФЭО.

5. Отсутствует указание на остаток на расчётном счете и в кассе на 01.05.2023. Таким образом, не учтены результаты финансово-хозяйственной деятельности СНТ за 2022-2023г.г., следовательно, дать оценку достоверности цифровых показателей не представляется возможным

В соответствии с ч. 1 ст. 20 ФЗ-217 контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор). Следовательно, информацию по остатку на счете Товарищества предоставляет ревизионная комиссия в виде отчета для дальнейшего утверждения на Общем собрании членов СНТ.

6. НЕПРЕДВИДЕННЫЕ расходы на сумму 650 000 руб. В данный раздел сметы внесены расходы, связанные с приобретением работ, ОКАЗАНИЕМ услуг (мы оказываем услуги? да еще и за свой счет?) созданием и приобретением ИО что является целевыми взносами в силу закона), компенсация не своевременной оплаты эл. энергии - несвоевременная оплата, это не есть её отсутствие. Компенсация за это не может быть предусмотрена.

Непредвиденные расходы могут содержать в себе например: срочный ремонт имущества общего пользования (дороги, заборы, шлагбаумы, сторожка, линии электропередач и т.д.) вследствие стихийных бедствий, противоправных действий лиц и т.д., создание и приобретение ИОП например: садовый инвентарь (бензокосы, пилы), забор СНТ, часть ЛЭП, КТП и много другое, приобретение которых невозможно откладывать до проведения Общего собрания и утверждения размера и сроков оплаты целевых взносов.

Также, к непредвиденным расходам относятся штрафы энергосбытовых организаций за просрочку оплаты счетов (компенсация несвоевременной оплаты электроэнергии), штрафы мусоровывозящей организации, штрафы пожарной инспекции и других контролирующих органов.



Непредвиденные расходы относятся в том числе к аварийным ситуациям.

7. Отсутствует расшифровка статьи «Административные расходы»

Регистрационные действия могут относиться к административным расходам.

8. Отсутствует статья расходов на регистрационные действия (новая редакция устава и полномочия председателя).

Данная статья может относиться в административным расходам.

9. Расходы по п.п. 2.1.1.1., 2.1.2.1., 2.1.6.1. составляют 50 т. руб. Как они будут потрачены? Обоснование данных расходов не представлено

В данной статье указано на что будут потрачены денежные средства-на обслуживание ЛЭП, обслуживание системы водоснабжения, благоустройство территории СНТ.

10. П1.2.1.3.1. Освещение дома сторожа - 100 кВт × 6,73 руб. = 673 руб. В смете сумма 8 076 руб. Почему возникло такое расхождение?

Расхождения нет, потребление электроэнергии 100 кВт в месяц, соответственно 637\*12= 8 076 тысяч рублей.

11. Вознаграждение сторожа 89 850 руб. Какую работу будет выполнять сторож?

Вознаграждение сторожа составляет 7 490 (семь тысяч четыреста девяносто) руб. 00 коп. в месяц, что даже ниже минимального размера оплаты труда (16 242 руб.). В обязанности сторожа обычно входит обеспечение охраны территории Товарищества и находящихся в ее пределах общего имущества, участков и строений садоводов. Своевременное информирование о совершенных преступлениях, пожарах и тд. в надлежащие органы.

Следует обратить внимание, что компенсация недособранных средств по членским взносам с заброшенных участков следует исключить из сметы, в связи с тем, что Правление обязано обращаться в суд для взыскания задолженности по членским и целевым взносам с собственников данных участков, так как на основании ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. Не являются оправданием неоплаты членских взносов доводы Должника о том, что он не обязан уплачивать их, поскольку участком не пользуется. Это не может быть признано обоснованным аргументом, поскольку член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должен, на основании действующих положений ФЗ-217 и Устава, платить взносы независимо от того, как он использует этот участок и использует ли вообще. Данное обязательство относится также к лицам, ведущим садоводство на территории СНТ, без участия в Товариществе.

Доводы, по вопросу № 7 Повестки «Утверждение необходимости и размера целевых взносов» несостоятельны.

На общем собрании «17» июня 2023 г. планируется рассмотрение вопроса о утверждении новой редакции Устава, п. 7.4 которого содержит «Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющими их размер и срок внесения», соответственно старая редакция Устава от 2020 г. теряет силу.

Так как на Общем собрании также будет утверждаться смета на 2023-2024 г., которая содержит порядок внесения целевых взносов и их размер, следует применять срок для внесения целевых взносов-30 (тридцать) дней с момента принятия ФЭО.

Заключение по вопросу № 8 Повестки (Утверждение Устава СНТ «Труд») не совсем верное.



Вопрос повестки «Утверждение Устава СНТ «Труд» без наличия словосочетания «в новой редакции» не может быть расценено как утверждение «старого» документа, по логике, данный вопрос повестки дня подразумевает утверждение новой редакции (с последними изменениями в ФЗ-217 от 14.07.2022 г.), отличающейся от Устава, принятого в 2020 г.

В случае, если раздел «Порядок голосования с помощью электронных и иных технических средств» внесен в Устав, отдельного голосования по нему не требуется в силу п. 25 ч. 1 ст. 17 ФЗ-217. Садоводы голосуют за принятие Устава уже с внесенным вышеуказанным вопросом.

Очное голосование, очно-заочное голосование или заочное голосование проводится с применением электронных или иных технических средств с учетом особенностей, установленных ст. 17 ФЗ-217.

Формулировка «Один голос равен одной сотке в собственности члена СНТ» допустима при голосовании, данный вопрос также не выносится отдельно для голосования, а утверждается вместе с Уставом. При обсуждении и утверждении Устава он может корректироваться по пунктам и окончательная версия утверждается Общим собранием.

По вопросу 9 Повестки «Утверждение Положения об электроснабжении СНТ «Труд». Юрист указывает, что проект не был предоставлен для ознакомления, следовательно не может утверждаться на общем собрании.

В соответствии с ч. 17 ст. 17 ФЗ-217 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.

Анализируя сайт <https://эл-снт-труд.рф>, раздел «Документы», данное положение размещено для ознакомления более чем за 7 дней до проведения общего собрания, что является законным.

По вопросу № 13 Повестки (Иные вопросы).

Действительно, в соответствии с ч. 15 ст. 17 ФЗ-217 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.

В силу вышеприведенных норм права в уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должен быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, и включение в повестку дня собрания дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

Следовательно, при созыве общего собрания вопросы, включенные в повестку дня, должны быть конкретизированы.

Но, есть вопросы, которые есть необходимость обсудить на общем собрании, но которые не предполагают принятия решений. Речь в основном об информационных сообщениях: о ходе передачи электрических сетей (какие проблемы возникли, как решаются), о взыскании задолженности по взносам в судебном порядке (с кого СНТ взыскивает, на каком этапе), о целесообразности включения какого-либо вопроса на повестку дня следующего собрания и тд.

В связи с этим, рекомендуется «раскрыть» вопросы, планируемые для обсуждения под пунктом повестки дня № 13 «Иные вопросы».

Подводя итоги, хочется сообщить следующее, Повестка дня для проведения общего собрания членов СНТ «Труд» не содержит грубые нарушения законодательства. Рекомендуется исключить из сметы на 2023-2024 г. пункт 2.5.3 «Компенсация недособранных средств по членским взносам с заброшенных участков», а также конкретизировать вопросы, планируемые к обсуждению под повесткой дня № 13 «Иные вопросы», исключить слово «членские» из названия документа «ФИНАНСОВО ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТ РАЗМЕРА ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ».



*С Уважением, Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«СНТКЛУБ Центр клиентского сервиса»*