

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ САДОВОДАМИ. НОВЫЕ ПРАВА САДОВОДОВ И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА



КТО ТАКОЙ «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ САДОВОД» И КАК ИМ СТАТЬ?

ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ 66-ФЗ

(Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке)

1. При приобретении ЗУ/вступлении в наследство и т.п., новый собственник становится «индивидуалом» до принятия общим собранием (если подаст заявление о вступлении)

2. В случае добровольного выхода, член товарищества становится «индивидуалом» с момента получения Правлением заявления о выходе (почтовым отправлением с даты отправки такого заявления на юридический адрес товарищества или лично)

3. Исключение решением общего собрания членов товарищества. «Индивидуал» - с даты проведения общего собрания членов.

КТО ТАКОЙ «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ САДОВОД» И КАК ИМ СТАТЬ?

В соответствии с 217-ФЗ с 01.01.2019г.

(Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе)

1. При приобретении ЗУ/вступлении в наследство и т.п., новый собственник становится «индивидуалом» до принятия общим собранием (если подаст заявление о вступлении)

2. В случае добровольного выхода, член товарищества становится «индивидуалом» с момента получения Правлением заявления о выходе (почтовым отправлением с даты отправки такого заявления на юридический адрес товарищества или лично)

3. Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, **в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности**, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества.

4. В связи с **прекращением** у члена товарищества **прав** на принадлежащий ему садовый или огородный земельный участок либо **в связи со смертью члена** товарищества.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА (СТ.13) ПРИНУДИТЕЛЬНО:

1. Причиной исключения из членов может служить **только неуплата взносов в течение более двух месяцев**, если иной срок не установлен уставом.
2. **Не позднее чем за месяц** до дня проведения общего собрания членов направить члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, указанной в пункте 2 части 6 статьи 11 217-ФЗ (своевременное внесение взносов), содержащее **рекомендации** по устранению нарушения исполнения этой обязанности, **заказным письмом с уведомлением о вручении** по указанному в реестре членов товарищества адресу места жительства и **адресу электронной почты** (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.
3. Член товарищества должен быть проинформирован в порядке, установленном частью 13 статьи 17 217-ФЗ, о **дате, времени и месте** проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов. товарищества.

ОБРАЗЕЦ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ (НА БЛАНКЕ ТОВАРИЩЕСТВА)!

Исх.№1 от 01.05.2017г.

Члену ТСН «Фиалка»
Иванову И.И.

Уважаемый Иван Иванович! За вами, как членом товарищества, числится задолженность по уплате членских взносов за 2016 год в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей. Крайний срок внесения данного взноса в соответствии с решением общего собрания членов ТСН «Фиалка» – 31.12.2016г. Тем самым Вы не исполняете обязанность, указанную в п. 2 ч. 6 ст. 11 №217-ФЗ по своевременности внесения взносов.

Рекомендации по устранению нарушения. Пример: Просим погасить задолженность до 15.07.2017г. Реквизиты для уплаты взносов следующие: ТСН «Фиалка», ИНН, р/с/, наименование банка, к/с/, БИК.

В случае не устранения Вами вышеуказанного нарушения на повестку общего собрания членов товарищества будет вынесен вопрос об исключении Вас из членов ТСН «Фиалка».

Председатель правления _____/Кошмаров П.П./



УВЕДОМИТЬ О ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА:

В течение десяти дней с момента вынесения решения об исключении, по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

- 1) дата проведения общего собрания членов товарищества, на котором было принято решение об исключении члена товарищества;
- 2) обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в товариществе;
- 3) условия, при выполнении которых исключенный из числа членов товарищества гражданин может быть принят в товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в товариществе.

ОБРАЗЕЦ УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА!

Исх.№2 от 02.08.2017г.

Члену ТСН «Фиалка»
Иванову И.И.

Уважаемый Иван Иванович! 1 августа 2017 года состоялось общее собрание членов товарищества, на котором вас исключили из членов за неисполнение обязанности, указанной в п. 2 ч. 6 ст. 11 №217-ФЗ по своевременности внесения взносов.

На 02.08.2017г. за вами, числится задолженность по уплате членских взносов за 2016 год в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей и 5000,00 (Пять тысяч) рублей – членский взнос за январь-июль 2017г.

Вопрос о принятии вас в члены будет вынесен на повестку следующего общего собрания членов в случае подачи Вами соответствующего заявления, устранения Вами вышеуказанных нарушений и отсутствии нарушений по оплате платежей за период с 01.08.2017г. Реквизиты для уплаты взносов и платежей следующие: ТСН «Фиалка», ИНН, р/с/, наименование банка, к/с/, БИК.

Приложение: Выписка из протокола от 01.08.2017г.

Председатель правления _____/Кошмаров П.П./



VIP-PROTECT.RU

ВАЖНО!

В связи с прекращением у члена товарищества прав на земельный участок бывший член товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на земельный участок обязан уведомить в письменной форме об этом правление с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

В случае неисполнения указанного требования бывший член несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием у товарищества такой информации.

О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ...

Индивидуальные садоводы **обязаны вносить плату** за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом **в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.**

Суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном **суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества**, рассчитанных в соответствии с 217-ФЗ и уставом товарищества.

ДОГОВОР О ПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Договоры, заключенные с лицами, ведущими садоводство или огородничество без участия в товариществах, **сохраняют свое действие до 1.01.2020г.**, если меньший срок не предусмотрен таким договором.

Плата в указанный период определяется в порядке и на условиях таких договоров или соглашений.

Если договор не заключен, то оплата производится в соответствии с 2017-ФЗ.

В настоящее время отсутствие заключенного договора о пользовании объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования не является препятствием для взыскания платежей (см. Обзор судебной практики)!

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ, ЗА 2010-2013 ГОДЫ (УТВ. ПРЕЗИДИУМОМ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ 2 ИЮЛЯ 2014 Г.)

Расходы, понесенные некоммерческим объединением **на содержание** инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения **при отсутствии договора** с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, **являются неосновательным обогащением этих граждан.**

Отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, **не освобождает собственника от внесения платы** за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ САДОВОДЫ ВПРАВЕ ПРИНИМАТЬ УЧАСТИЕ В ОБЩИХ СОБРАНИЯХ И ГОЛОСОВАТЬ ПО ВОПРОСАМ:

Статья 17 217-ФЗ

- 4) принятие решения **о приобретении товариществом земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;
- 5) принятие решения **о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования**, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- 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;
- 21) **определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы**, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ;
- 22) **утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы**, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ.

ПРИНЯТИЕ В ЧЛЕНЫ И ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА: ПРОЦЕДУРА, ОСНОВАНИЯ



VIP-PROTECT.RU

ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.12)

Членами товарищества могут являться **исключительно физические лица**.

Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления **правообладателя*** садового или огородного земельного участка, которое подается **в правление товарищества** для вынесения его **на рассмотрение общего собрания членов товарищества**.

В члены товарищества могут быть приняты собственники или в случаях, установленных ч. 11 ст.12, правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных **в границах территории** садоводства или огородничества.

В заявлении о вступлении указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество заявителя;
- 2) адрес места жительства заявителя;
- 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения;
- 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- 5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

К заявлению прилагаются копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.

Днем приема в члены товарищества, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.

КТО ТАКИЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ?

Ч.11 ст.12. В случае, если садовые или огородные земельные участки, **находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков.** При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

Данные граждане являются правообладателями, а не собственниками применительно к 217-ФЗ.

ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРИНЯТИИ В ЧЛЕНЫ

Председателю правления СНТ «Фиалка»
Кошмарову П.П.

Заявление

Я Иванов Иван Иванович являюсь собственником земельного участка №23 расположенного на территории СНТ «Фиалка» с кадастровым номером №_____.

Адрес места жительства: г. Москва, ул. Пионерская, д. 13, кв.666.

Почтовый адрес для получения почтовых сообщений: 111111, г. Москва, ул. Чудная, д. 66, кв.13.

Адрес электронной почты (при наличии): luboy@mail.ru

Контактный номер телефона (желательно, но не обязательно)_____.

Настоящим я подтверждаю свое согласие на соблюдения требований устава товарищества.

Приложения:

Копия документа о правах на земельный участок.

Согласие на обработку персональных данных.



ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИЕМЕ В ЧЛЕНЫ (СТ.12)

П.9. ст. 12 217-ФЗ «В приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление:

- 1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности, установленной пунктом 2 части 6 статьи 11 ФЗ-217 (своевременное внесение взносов), и не устранило указанное нарушение;
- 2) не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- 3) не представило документы о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества;
- 4) представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным ч.5 с.12 217-ФЗ.

**КАКИЕ ВИДЫ ВЗНОСОВ И ПЛАТЕЖЕЙ И НА КАКИЕ
ЦЕЛИ, В СООТВЕТСТВИИ С 217-ФЗ, МОГУТ БЫТЬ
УСТАНОВЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВАМИ.
КАК СОСТАВИТЬ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ
ОБОСНОВАНИЕ.**



СТАТЬЯ 14. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, **на расчетный счет товарищества**.

4. **Периодичность** (не может быть чаще одного раза в месяц) и **срок внесения членских взносов** определяются уставом товарищества.

ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ:

- 1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- 4) с благоустройством земельных участков общего назначения;
- 5) с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- 6) с проведением аудиторских проверок товарищества;
- 7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;
- 9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ ВНОСЯТСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТОВАРИЩЕСТВА ПО РЕШЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕМУ ИХ РАЗМЕР И СРОК ВНЕСЕНИЯ, В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ УСТАВОМ ТОВАРИЩЕСТВА, И МОГУТ БЫТЬ НАПРАВЛЕНЫ НА РАСХОДЫ, ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО СВЯЗАННЫЕ::

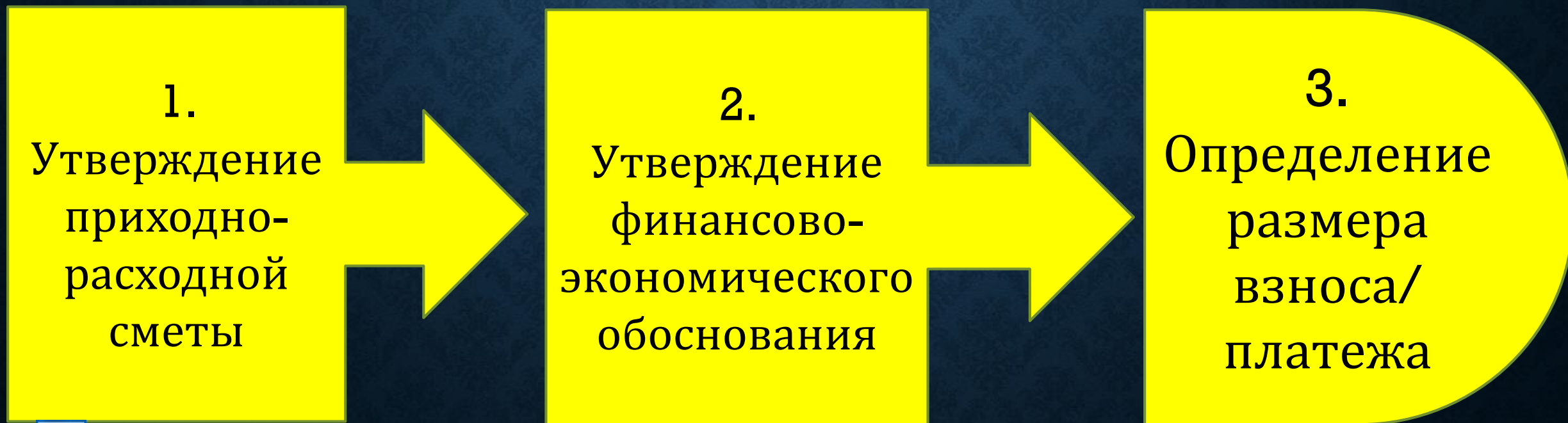
- 1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;
- 2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;
- 3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- 4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;
- 5) с реализацией мероприятий, **предусмотренных решением общего собрания** членов товарищества.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСОВ

В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов **может отличаться** для отдельных членов товарищества, если это обусловлено **различным объемом использования** имущества общего пользования в зависимости **от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества**, расположенных на таком земельном участке, или **размера доли в праве общей долевой собственности** на такой земельный участок и (или) **расположенные на нем объекты недвижимого имущества**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСОВ

Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.



УТВЕРЖДАЕМ ПРИХОДНО-РАСХОДНУЮ СМЕТУ

№ п/п	Наименование статьи	Сумма
1	Заработная плата	100 000
2	Взносы в фонды	30 000
3	Вывоз ТБО	20 000
4	Чистка улиц от снега	25 000
5	Земельный налог	10 000
6	Услуги банка	20 000
	Итого	205 000

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

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.

Формулировка решения: Утвердить приходно-расходную смету СНТ «Фиалка» на период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. на общую сумму 205000,00 (Двести пять тысяч) рублей.



VIP-PROTECT.RU

УТВЕРЖДАЕМ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Количество участков на территории товарищества		30 участков	Суммарная площадь участков садоводов	360 соток	
№ п/п	наименование	сумма	Единица измерения	Количество ед. изм.	Сотка
1	Заработная плата	100 000	Участок	30	3333
2	Взносы в фонды	30 000	Сотка	360	83
3	Вывоз ТБО	20 000	Сотка	360	56
4	Чистка улиц от снега	25 000	Сотка	360	69
5	Земельный налог	10 000	Сотка	360	28
6	Услуги банка	20 000	Сотка	360	58

Формулировка решения: Утвердить финансово-экономическое обоснование для расчета членского взноса/платежа садоводов, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке СНТ «Фиалка» на 2018 год.



VIP-PROTECT.RU

УТВЕРЖДАЕМ РАЗМЕР ЧЛЕНСКОГО ВЗНОСА/ПЛАТЕЖА ИСХОДЯ ИЗ УТВЕРЖДЕННОЙ ПРИХОДНО-РАСХОДНОЙ СМЕТЫ И ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ.

Формулировка решения: Утвердить размер членского взноса/платежа для садоводов, ведущих хозяйство на территории СНТ «Фиалка» в индивидуальном порядке на 2018 год в размере суммы 3333 рубля за каждый земельный участок на территории товарищества и 294 рубля за сотку.

Таким образом, собственник земельного участка 6 сот.
должен оплатить членский взнос в размере
 $3333 + (6 * 294) = 5097$



ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



VIP-PROTECT.RU

ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

П. 2. ст. 24. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять **только одно товарищество** в соответствии с настоящим Федеральным законом.

П. 3. ст. 24. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

П. 1. ст. 25. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит **на праве общей долевой собственности** лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

П. 2. ст. 25. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает **с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**.

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ МОМЕНТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 ГОДА N 218-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ?"

218 ФЗ ст.1 п. 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - **юридический акт** признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

218 ФЗ ст.1 п. 4. **Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество**, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

218 ФЗ ст.1 п. 5. **Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.** Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ!

СТ. 24. п. 5. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам **свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.**

ВАЖНО!

СТ. 25. п. 3. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, **может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества**, пропорционально площади этих участков при условии, **что все собственники** земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.** Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

ВАЖНО!

Ст. 54 п.15. Вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, **должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.**

О ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Ст. 25 п. 4. **Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования** собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, **следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.**

Ст. 25 п. 6. Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, **не вправе:**

- 1) осуществлять **выдел в натуре своей доли** в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- 2) **отчуждать свою долю в праве** общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли **отдельно от права собственности на указанный участок.**

ДЛЯ ТЕХ, КТО СТОИТ В ОЧЕРЕДИ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛЬЯ...

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу ФЗ-217 с назначением "жилое", "жилое строение", **признаются жилыми домами**. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

В случае, если расположенные на садовых земельных участках здания, строения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу ФЗ-217 с назначением "жилое", "жилое строение", принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу закона состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание данных зданий жилыми домами **не является основанием для включения их общей площади при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.**

РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВ

Реорганизация товариществ созданных до дня вступления в силу 217-ФЗ не требуется за исключением:

Созданные до дня вступления в силу садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в ТСН или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством РФ о сельскохозяйственной кооперации.

Учредительные документы (Устав), а также наименование товариществ подлежат приведению в соответствие с 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов. Действующие уставы (по 66-ФЗ) до внесения изменений будут действовать в части, не противоречащей 217-ФЗ.

Изменение наименования не требует обязательного внесения изменений в документы, содержащие их прежние наименования. Такие изменения могут осуществляться по желанию.

УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ.



VIP-PROTECT.RU

ОРГАНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Общее собрание членов товарищества



Члены правления товарищества (Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества)



Председатель правления товарищества



Ревизионная комиссия/ Ревизор
(Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов товарищества)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Количество членов товарищества **не может быть менее семи.**
- 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.
- Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.
- Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, **продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых** исполнительных органов товарищества.

КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ (СТ.17)

ВНИМАНИЕ! К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся...23 пункта, но среди них перечислены **возможности, а не обязанности!** Т.е. при необходимости, товарищество решением общего собрания может заказать проведение аудиторской проверки, но обязанности проводить аудиторские проверки нет!

- ✓ Принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товариществ (**выбор банка, с условиями, приемлемыми для большинства, а не с точки зрения открывать ли счет!**);

Рекомендуем вносить соответствующие изменения в Устав в случае, если формулировки по этим вопросам отличны от указанных в Уставе.

- ✓ 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;
- ✓ Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона.

ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.18)

- ✓ Председатель товарищества **является членом правления товарищества** и его председателем.
- ✓ Количество членов правления товарищества **не может быть менее трех человек** и должно составлять **не более пяти процентов от общего числа членов товарищества**.
- ✓ **Контроль за своевременным внесением взносов**, предусмотренных настоящим Федеральным законом, **обращение в суд за взысканием** задолженности по уплате взносов или платы индивидуальных садоводов в судебном порядке;
- ✓ 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**.
- ✓ Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.19)

Председатель товарищества действует без доверенности от имени товарищества, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления товарищества;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- 3) подписывает документы товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания членов товарищества, а также подписывает протоколы заседания правления товарищества;
- 4) заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества;
- 5) принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности товарищества как работодателя по этим договорам;
- 6) выдает доверенности без права передоверия;
- 7) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;
- 8) рассматривает заявления членов товарищества.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.19)

- Ревизионная комиссия состоит **не менее чем из трех членов** товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).
- Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества **и (или)** положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.
- Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества **не реже чем один раз в год** либо в **иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания членов товарищества;**
- Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, **заверенные в порядке, установленном статьей 21 ФЗ 217.**

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ 217-ФЗ: ПРОЦЕДУРА СОЗЫВА, УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРОВЕДЕНИЯ, ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ, НЮАНСЫ.



ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Подготовка

1. Формирование повестки
2. Разработка сметы и ФЭО
3. Разработка проектов документов, планируемых к утверждению
4. Рассылка уведомлений об исключении (за 2 месяца до проведения собрания)

VIP-PROTECT.RU

Созыв

Очередное общее собрание созывается правлением.
Внеочередное - правлением товарищества, ревизионной комиссией (ревизором), членами товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества***

Уведомление и ознакомление

По адресам из реестра, **если есть электронные, то только по электронным**
На **официальном** сайте товарищества
В средствах массовой информации, **определенных субъектом Российской Федерации.**

Проведение

Регистрационные листы.
Доверенности.
Решения **только по вопросам повестки дня.**
Учет голосов в соответствии с **правами** индивидуальных садоводов.

ПОДГОТОВКА

1. В повестку должны быть включены **ВСЕ** вопросы, по которым будут приниматься решения.
2. Решения по вопросам, **не включенным в повестку могут** быть признаны недействительными (ст. 181.5 ГК РФ).
3. Решения принятые по повестке дня в вопросе **«разное»** также могут быть признаны недействительными.
4. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания **не допускается.**

УВЕДОМЛЕНИЕ

Ст.17 п. 13. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества **не менее чем за две недели** до дня его проведения:

- 1) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (**при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения**);
- 2) **размещается на сайте товарищества** в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии);
- 3) размещается **на информационном щите**, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

Ст.17 п.14. Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено **в средствах массовой информации**, определенных субъектом Российской Федерации.

Ст. 17 п. 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.**

ОЗНАКОМЛЕНИЕ

Правление **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.**

ПРОВЕДЕНИЕ

- Листы регистрации обязательны.
- Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.
- В случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.
- По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 статьи 17 ФЗ-217, проведение заочного голосования **не допускается**.
- 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 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.

ПРОВЕДЕНИЕ

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

- 1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;
- 2) 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.

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 индивидуальных садоводов**.

ПРОВЕДЕНИЕ

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.

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ СОБРАНИЕ ПО ТРЕБОВАНИЮ

Собрание может быть собрано по требованию ревизора (РК) или членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

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.**

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.**

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.

В случае **нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества**, 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 статьи 17 217-ФЗ.

О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ВОДЯНЫХ СКВАЖИН ТОВАРИЩЕСТВ



VIP-PROTECT.RU

СТАТЬЯ 51. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О НЕДРАХ" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций **до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.**

СТАТЬЯ 31. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О НЕДРАХ"

«...Добыча подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения товариществ осуществляется без проведения геологического изучения недр, проведения государственной экспертизы запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, согласования и утверждения технических проектов и иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием недрами, а также без представления доказательств того, что товарищества обладают или будут обладать квалифицированными специалистами, необходимыми финансовыми и техническими средствами для эффективного и безопасного проведения работ. Добыча подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения товариществ должна осуществляться с соблюдением правил охраны подземных водных объектов, а также основных требований по рациональному использованию и охране недр.".

УПРОЩЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ПОЛУЧЕНИЯ ЛИЦЕНЗИИ, ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НА ПОДЗЕМНЫЕ ВОДЫ ДЛЯ СНТ И ОНТ С 01.01.2019Г.



Для получения лицензии не требуется:

- Данные о финансовых возможностях
- Перечень технических средств
- Перечень квалифицированных специалистов



Не требуется разработка:

- Проекта на геологическое изучение и его экспертиза
- Отчета по оценке подземных вод и экспертиза запасов
- Проекта водозабора и его согласование

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ



VIP-PROTECT.RU

О ВЕДЕНИИ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ

Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии с ФЗ 217 и законодательством **о персональных данных**.

Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные в части 5 статьи 12 ФЗ 217 (**перечень информации, указываемой в заявлении о вступлении**), **кадастровый (условный) номер** земельного участка, правообладателем которого является член товарищества.

В отдельный раздел реестра членов товарищества, могут быть внесены сведения **о индивидуальных садоводах, с согласия таких лиц**.