

Председателю СНТ «Лесная Поляна»

Сударикову Д.Ю.

от члена СНТ «Лесная Поляна»

Федякова А.В.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич, направляю вам правки, предложения и замечания по проекту устава СНТ «Лесная Поляна» редакции 2021 года.

Общий объем текста - 19 листов.

Прошу по каждому пункту в **письменном виде** дать согласие о внесении предложенных правок или мотивированный отказ, а также дать развернутые ответы по пунктам, которые являются дискуссионными.

Ответы прошу дать ДО момента вынесения проекта Устава на голосование.

Для удобства работы с текстом и ответами направляю копию этого заявления по электронной почте СНТ Лесная поляна info@snt-les.ru

Ответ можно дать в печатном виде или по адресу электронной почты art@decollage.ru

Пояснения по тексту вопросов – исходные пункты отмечены *наклонным шрифтом*, вопросы отмечены знаком «???».

18 сентября 2021 года



глава первая, Общие положения

1.3.2 Товарищество расположено в границах земельного участка на землях населенных пунктов, общей площадью 13,45 га, из которых Постановлением главы администрации Домодедовского района Московской области №192/3 от 22.01.1993 года площадь 10,78 га разделена на 166 участков и была закреплена в собственность граждан - членов садового товарищества, площадь 2,66 га – предоставлена под земли общего пользования в коллективно-совместную собственность (что подтверждается Свидетельством о праве коллективно-совместной собственности от 19.04.1993 года).

???:

1. было в прошлом уставе 10,79 - куда делась сотка? И чисто математически $10,78+2,66$ не равно 13,45
2. почему ссылка на 93 год, хотя в 2020 году делали новое межевание? Кстати где оно в окончательном виде?
3. 152 участок официально в 1993 году оформил 1050 кв.м. Почему ЗОП в СНТ не откорректированы или подан иск в суд? Налоги платит и собственник и садоводы? Почему?

Глава 2. 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

??? Замечаний лично у меня нет, но в нем зарыта мина под остальными разделами: хотел бы обратить внимание на такой пункт, можно его обсуждать далее во взносах, но тут этот момент первый раз появляется в тексте устава:

2.3 Учитывая, что согласно историческим документам (см.п.1.3. Устава) земельный участок общего пользования был предоставлен в коллективно-совместную собственность членов Товарищества, в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ст.54, п.16.) право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.

??? : в 217 ФЗ действительно указано "пропорционально площади этих

участков.". В дальнейшем расчеты взносов (и веса голосов на собрании) идут по кадастровому номеру. Даже налоги на земли общего пользования, которые включены в членские взносы

считаются в равных долях. Доля в общей собственности разная, а налоги (взносы) одинаковы. Почему?

Глава 3. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

И ПРАВОМОЧИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

3.5.4 обеспечивать выполнение всеми собственниками земельных участков в границах территории Товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе путем соблюдения интересов всех членов Товарищества по равной уплате взносов, установленных решениями общего собрания, и взыскания задолженности с неплательщиков (включая, судебный порядок);

???: "по равной уплате взносов" - еще одно место связанное с п. 2.3

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЛИЦАМИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМИСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1 Членство в Товариществе

???: не указано в тексте, как принимают новых членов СНТ на собрании. Судя по прошлому году голосование может быть сделано одно по всем кандидатам. Надо внести пункт о голосовании за каждую кандидатуру раздельно.

4.1.4 Каждый член СНТ при голосовании на общем собрании обладает количеством голосов в зависимости от количества земельных участков в собственности, поставленных на кадастровый учет и имеющих самостоятельный кадастровый номер.

При принятии настоящего Устава общим собранием установлен принцип голосования «один земельный участок =один голос».

В случае долевой собственности на земельный участок, совладельцы участка должны определить порядок представления их интересов одним из собственников по доверенности, исходя из принципа один голос от земельного участка, стоящего на кадастровом учете, находящегося в долевой собственности.

???: опять тоже п.2.3 - доля в праве общей собственности разная (по площади) а вес голоса одинаков

4.2 Прекращение членства в Товариществе

4.2.4 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 по истечении 3 (трех) месяцев с даты, до которой должны быть уплачены взносы и платежи.

???: это почти точная формулировка 217 ФЗ. Однако добавлено слово ПЛАТЕЖИ, причем почему-то в одном месте а не в два, а это уже лично потребленная электроэнергия. Сама формулировка в в 271 ФЗ кривая, и, совершенно не ясен механизм ее применения.

Предположим, член СНТ не платил за электричество 4 месяца. А потом заплатил весь долг.

Факт неуплаты взносов 3 месяца есть? Есть. Взносы уплачены? Да.

Можно исключить? Формально, на мой взгляд, - да. Могу предположить что так можно исключить тех кто платит не регулярно.

Но фактически, вероятно, исключить можно будет только членов, у которых есть долги по платежам на момент проведения собрания.

Стоит указать, что такие решения должны приниматься по каждому члену ИНДИВИДУАЛЬНО, а не пакетным голосованием.

4.3 Взаимодействие с лицами, не являющимися членами Товарищества (индивидуальными правообладателями)

4.3.7 Индивидуальные правообладатели, не являющиеся членами Товарищества, вправе принимать участие в Общем собрании членов Товарищества строго по ограниченному кругу вопросов повестки дня, перечень которых установлен Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ и пунктом 8.3. настоящего Устава.

???: ошибка в нумерации пунктов, не 8.3 а 8.2

5. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1 На момент регистрации настоящей редакции Устава, в СНТ «Лесная поляна» создан Реестр членов Товарищества и осуществляется его ведение. Ответственным за ведение Реестра членов Товарищества является Председатель Товарищества либо иной уполномоченный на основании протокола заседания правления член правления Товарищества.

???: не плохо было бы описать, что реестр ведется в электронном виде, а так же было бы хорошо иметь в общем доступе (на сайте) актуальную выписку из него, содержащую номер участка, факт член\не член СНТ и дату обновления данных по участку.

5.3 Реестр членов Товарищества должен содержать данные о членах Товарищества:

- 1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии);*
- 2) адрес места жительства и почтовый адрес, по которому могут быть получены почтовые сообщения (за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства);*
- 3) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);*
- 4) согласие заявителя на соблюдение требований Устава Товарищества.*
- 5) кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член Товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами Товарищества).*

???: А телефон?? А согласие на обработку персональных данных?

На счет персональных данных, вопрос надо прорабатывать, я думаю этот пункт точно надо менять. СНТ для оказания услуг вынуждено использовать персональные данные, но они точно не должны передаваться третьим лицам без ОТДЕЛЬНОГО письменного согласия, которое не может быть связано со вступлением в члены СНТ. Вот нашел гигантскую инструкцию по работе с персональными данными в одном СНТ https://www.snt-pobeda.ru/wp-content/uploads/2019/08/Polozhenie_pers_dann.pdf

Ну и конечно включить ревизионную комиссию к доступу к персональным данным, но убрать электрика.

5.7 Ведение Реестра членов Товарищества осуществляется уполномоченным лицом на основании Инструкции о порядке ведения Реестра Товарищества (при ее наличии).

???: должна быть инструкция.

5.9 Если иное не установлено письменным соглашением между членом Товарищества

(лицом, ведущим садоводство без участия в Товариществе) и Товариществом, последнее НЕ вправе осуществлять обработку персональных данных путем их передачи третьим лицам, не являющимся сотрудниками Товарищества, за исключением случаев передачи таких данных для целей судебной защиты прав Товарищества.

К сотрудникам Товарищества на основании протокола правления СНТ могут быть отнесены лица, осуществляющие работу с персональными данными, включая лицо, которому поручено

ведение Реестра, так может быть бухгалтер, казначей, лицо, осуществляющее контроль за показаниями приборов учета.

???: а где ревизионная комиссия?

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.2 Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой организации член Товарищества обязан:

??? - потеряно слово КОРПОРАТИВНОЙ - некоммерческой КОРПОРАТИВНОЙ организации.

6.2. ... В случае несвоевременной уплаты платы за потребленную электрическую энергию, Товарищество вправе принимать меры к ограничению доступа и отключению к потребляемой электрической энергии в соответствии с порядком, установленном законодательством Российской Федерации.

??? - тут бы дописать что "...установленном законодательством Российской Федерации и составленной на их основе ИНСТРУКЦИИ, как приложение к Уставу". Как-то так. Инструкция была сделана <https://snt-les.ru/source/news2021/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%82%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%A1%D0%9D%D0%A2.pdf>

6.2 4) Соблюдать Правила противопожарной безопасности Товарищества;

??? - где правила?

6.2

5) Соблюдать правила утилизации отходов:

- Твердые бытовые отходы (ТБО) выносить в специальные контейнеры, расположенные на специально отведенных для этого площадках Товарищества.

- Пищевые отходы и отходы растительного происхождения утилизировать самостоятельно.

- Крупногабаритные ТБО (мебель, бытовая техника, строительный и крупный бытовой мусор и т.п.) необходимо вывозить самостоятельно путем заказа за свой счет специализированного транспорта.

?? - было бы хорошо уточнить максимально список крупногабаритный ТБО, сняло бы кучу конфликтов.

6.2 9) Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;

?? - какую и кому??? Безумный пункт.

При применении данного пункта необходимо четко перечислить перечень информации, относящейся к конфиденциальной и закрепить в отдельном документе "Политика конфиденциальности", который должен быть подписан всеми членам СНТ. Или исключить данный пункт.

6.2. 11) Нести материальную или иную ответственность за повреждение имущества общего пользования Товарищества, произошедшее по вине данного члена Товарищества или лиц, за действия которых он несет ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства;

возмещать за свой счет ущерб, причиненный неправомерными действиями как самого собственника, так и членов его семьи, в том числе несовершеннолетними, а также иными лицами, пользующимися участком собственника на любом праве (пользования, аренды и пр.), имуществу общего пользования СНТ либо имуществу третьих лиц, с правом дальнейшего самостоятельного взыскания в порядке регресса с виновных лиц причиненного собственнику убытка

?? - что такое "И ПР."? На всякий случай - нести ответственность за действия третьих лиц (кроме не перечисленных в данном пункте) собственник не обязан. Если курьер снес ворота - это проблемы курьера, а не собственника.

6.2

12) Обеспечить доступ на участок Председателя Товарищества, членов Правления в случае поступления сведений о нецелевом использовании участка, нарушении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных норм и правил;

?? - это зачем это обеспечить доступ? Каких это установленных норм? При "поступления сведений" - обращайтесь соответствующие органы. У председателя и правления нет компетенции в определении нарушений каких либо норм. В принципе это нарушение ГК ст 209.

Пункт убрать как противоречащий законодательству и имеющий перспективы давления на садоводов.

13) Не использовать общее имущество в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества;

??? - коряво составлен текст

15) Владельцы собак на земельных участках могут содержать собак в свободном выгуле только на огороженной территории или на привязи.

При движении вне пределов земельного участка собака должна находиться с ошейником и на коротком поводке или в наморднике. Собаки бойцовых и служебных пород должны находиться на территории общего пользования исключительно с намордниками.

Запрещается выгул собак в местах общего пользования лицами в нетрезвом состоянии и детьми младше 14 лет.

??? - Ну прямо просится добавить: владельцы собак обязаны убирать продукты жизнедеятельности питомцев с территории общего пользования.

...вне пределов земельного участка собака ... - добавить - по территории СНТ

??? Добавить п.16 определить максимальную скорость передвижения авто и мототранспорта, включая электротранспорт в 10 км в час по территории СНТ

7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ВЗНОСОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ИХ НЕУПЛАТУ

7.2 Индивидуальные правообладатели, не являющиеся членами Товарищества, обязаны вносить в порядке, установленном для уплаты взносов членами Товарищества. плата за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории Товарищества, за услуги и работы Товарищества по управлению таким имуществом.

Суммарный ежегодный размер платы, уплачиваемой индивидуальными правообладателями, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена Товарищества.

??? - опять всплывает пункт 2.3

7.3 Членские взносы:

Размер членских взносов определяется на основании приходно-расходной сметы Товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных решением Общего собрания членов Товарищества.

При этом, до утверждения приходно-расходной сметы на очередной финансовый период (новой сметы) действует смета в размерах статей расходов, утвержденных на предыдущем Общем собрании, в том числе, до утверждения новой сметы Правлению Товарищества предоставляется право принимать решения по расходованию средств Товарищества в пределах расходов аналогичной статьи расходов сметы предыдущего финансового периода, но не превышающих их, а в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, угрожающих общему имуществу в границах Товарищества (затопление, пожар, ураган, эпидемия и т.д.), но препятствующие быстрому сбору Общего собрания – Правлению Товарищества предоставляется право принимать экстренные решения для предотвращения больших убытков в пределах необходимых расходов.

Взносы, установленные решением ежегодного общего собрания на очередной финансовый год вносятся одновременно или частями до их полного погашения, не позднее 1 числа каждого календарного месяца текущего финансового года либо - не позднее даты, установленной решением общего собрания, если она будет изменена относительно указанных в настоящем пункте правил.

?? - судя по тексту можно новую смету не принимать годами. Требуется внести страховку от такого развития событий

?? - финансовый год определен где-то?

7.5 Членские и целевые взносы, а также плата индивидуалов вносятся на расчетный счет Товарищества или иным, незапрещенным законом способом.

?? - Фз 217 гласит: 3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

Формулировка в уставе - лазейка для наличия кассира. За внесение денег кассиром берутся %. И эти проценты заложены в смету. Таким образом, те кто плятят на счет сразу, оплачивают как работу кассира, так и проценты за садоводов, которые платят через него. Какая-то несправедливость.

Должность кассира представляется сомнительной.

7.6 Итоговый размер членских и целевых взносов, а также размер платы индивидуального

правообладателя, определяется путем деления общей суммы расходов по утвержденной решением общего собрания смете, разделенной на количество участков в пределах территории СНТ, стоящих на самостоятельном кадастровом учете и имеющих самостоятельный кадастровый номер, то есть с каждого самостоятельного (обособленного) земельного участка в год поровну.

?? - то же ссылка на п. 2.3

7.8.2 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по оплате части стоимости электрической энергии, потребленной при использовании имущества общего пользования в Товариществе, а также части потерь электрической энергии, возникших в объектах электросетевого хозяйства, принадлежащих Товариществу, вводится Ограничение режима потребления электрической энергии потребителя, в соответствии с Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442 (в редакции последних изменений).

?? -ссылку бы на правила отключения электроэнергии, они есть

?? Согласно <http://nalog.garant.ru/fns/nk/d27817ce7abaca0e6fdf846fa25c1629/>

НК Статья 392. 1. Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

217 ФЗ Право коллективной совместной собственности признается правом общей долевой собственности лиц.... пропорционально площади этих участков.

Таким образом членские взносы по закону не могут быть одинаковы для всех просто даже в части уплаты земельного налога

8. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

8.1. Высшим органом Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Правом участия в Общих собраниях членов Товарищества с правом голосования имеют члены Товарищества (а также лица, подавшие заявление о вступлении и состоящие в Реестре членов Товарищества и принятые в члены Товарищества первым вопросом повестки дня такого общего собрания)

?? - как лица, подавшие заявления, и не утвержденные общим собранием УЖЕ могут быть в реестре членов?

Забегаая вперед - на заочном голосовании как эти люди смогут проголосовать, если результаты голосования по их приему будут ПОСЛЕ того как будут подсчитаны голоса?

8.3. Председатель Товарищества, члены Правления Товарищества, (ревизор) избираются на Общем собрании членов Товарищества на 5 (пять) лет из числа членов Товарищества тайным или открытым голосованием.

Ревизионная комиссия избирается сроком на 3 (три года) из числа членов Товарищества тайным или открытым голосованием.

Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества.

Решение о способе голосования при избрании органов управления (тайное или открытое) 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.

??? - везде далее по тексту болтается ревизор, которому не дается никаких определений, он даже не входит в определение ревизионной комиссии. Считаю что слово ревизор везде надо убрать, остается только ревизионная комиссия.

??? - 5 лет и неограниченное количество раз считаю так же не правильным, должна быть определенная ротация. Думаю что 3 года и не более 3 сроков (в сумме) - вполне достаточно для любых должностей.

??? - техническая ошибка, повтор предложения "Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества."

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

??? К сожалению эта глава находится в ужасном состоянии и должна быть переписана целиком.

НО некоторые моменты я все же выделю.

9.1. Формы проведения собрания

??? - само определение терминов "Очное собрание", "Очно-заочное собрание" и "Заочное собрание" в ФЗ 217 отсутствует.

Есть разные формы голосования. А собрание может быть очередным или внеочередным.

??? Нельзя без введения режима повышенной готовности или ЧС проводить собрание чисто с заочным голосованием.

?? ? Идет ссылка на отдельный документ - регламент проведения собрания но регламента нет.

9.1.4. Для регистрации участников собрания, определения его кворума (правомочности собрания для принятия решений), а также правильности подсчета голосов голосовавших, перед началом каждого Общего собрания создается специальный орган – Счетная комиссия из кандидатур, предложенных Правлением либо иным организатором общего собрания (если общее собрание созывается по инициативе иных лиц в порядке, предусмотренном законодательством).

?? ? - счетная комиссия назначается правлением? Сами нарисовали, сами посчитали.. удобно. Пункт явно требует пересмотра.

Хотя бы в регламенте должно быть прописан механизм подачи заявок в счетную комиссию любого желающего без возможности сформировать эту комиссию только из "своих".

9.2. Кворум Общего собрания

9.2.1. Количество членов Товарищества определяется для каждого Общего собрания на дату принятия решения Правлением Товарищества либо инициатором собрания о проведении Общего собрания на основании данных Реестра Товарищества на такую дату.

По вопросам, голосование по которым осуществляется с участием лиц, не являющихся членами Товарищества (индивидуальными правообладателями), кворум определяется отдельно.

?? ? - тут какое-то совсем противоречие с предыдущими пунктами - количество членов фиксируется за ну 2 недели до собрания. Люди подают заявление о том что они хотят вступить в члены, список менять уже нельзя, но согласно вышестоящим пунктам они могут голосовать после принятия их первым вопросом повестки.... В общем - полное не понимание последовательности действий.

9.2.2. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% (пятьдесят процентов) голосов членов Товарищества или их представителей.

?? ? - в ФЗ 217 гласит "19. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей." Откуда взялось в уставе слово ГОЛОСОВ?

?? - весь порядок действий просто не предполагает тайного голосования.

9.3. Сроки проведения собрания и периодичность

?? Сроки проведения собрания должны быть фиксированы, скорее всего 4 выходные июня (1-2 выходные июля). За 4 недели после окончания финансового года председатель успеет сделать отчет о работе и подготовится к новому собранию, в это же время ревизионная комиссия получает окончательные финансовые документы по прошлому году и подготавливает свой отчет. В случае фиксации даты собрания в уставе не требуется отдельно уведомлять садоводов о дате собрания, что упростит процедуру. Так же будет отсутствовать возможность проведения очной части гарантировано без кворума, как это наверно будет в 2021 году - лето уже кончилось, все уехали.

По срокам уведомлений о собрании - НИГДЕ НЕТ ВОЗМОЖНОСТИ внести свои предложения и вопросы в повестку. Предлагаю приблизительно такой механизм внесения предложений на общее собрание:

В течение 7 дней, после объявления о заочном голосовании членами Товарищества в повестку дня могут быть внесены дополнительные предложения и изменения, которые должны быть представлены в правление Товарищества в письменном виде лично, по электронной почте на общий адрес СНТ или через представителей.

Предложения, поступившие после указанного времени, в уведомлении о проведении общего собрания не выносятся на рассмотрение и голосование.

Если членами Товарищества в повестку дня внесены дополнительные предложения и изменения, Правление должно своевременно на своем заседании рассмотреть и принять решение по включению данных предложений в уведомление и в бюллетень для голосования. В случае не включения предложений правлением требуется заявителю дать мотивированный письменный отказ в течение 1 недели.

Окончательное решение о внесении изменений и дополнений в бюллетень принимает Председатель правления, руководствуясь Уставом товарищества и Законодательством РФ.

Проекты материалов, выносимых на общее собрание должны быть опубликованы вместе с объявлением об общем собрании.

Указано что "В любом случае, документы к общему собранию должны храниться в установленный срок до проведения общего собрания в Правлении СНТ для ознакомления на месте в присутствии членов правления..."

но не указаны временные рамки - например, каждый день, с 8 до 22, иначе будет - мы открыты на 15 минут в три часа ночи.

?? ?? Все описанные процессы голосований это отсутствие учета мнений садоводов, это полная свобода для фальсификаций и полное не понимание реального механизма как и что делать, а также путаница в терминах.

Еще моменты - если учесть что вес голоса зависит от площади участка... то это даже близко не будет соответствовать тому что написано

9.8.1. Решения Общего собрания членов Товарищества доводятся до сведения его членов путем перечисления списка принятых решений (размещение полной формы протокола приветствуется, но не является обязательным) путем размещения для ознакомления на информационных стендах Товарищества, а также путем опубликования на официальной странице Товарищества в сети «Интернет» (при наличии).

Решения должны быть доведены до сведения не позднее чем через 10 (десять) календарных дней после их принятия, подведения итогов голосования (протокола счетной комиссии) и изготовления протокола Общего собрания в окончательной форме.

??? - что такое полная форма протокола, что такое краткая форма? это нигде не указано.

??? путем опубликования на официальной странице

Товарищества в сети «Интернет» - ранее писалось в уставе что она есть, зачем слово (при наличии)

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Председатель Товарищества является единоличным исполнительным органом

Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества, числом голосов не менее, чем 2/3 (две трети) от присутствующих на общем собрании (участвующих в голосовании), на срок 5 (пять) лет.

Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах Товарищества.

10.2. Председатель Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества открытым или тайным голосованием.

Способ избрания (открытое или тайное голосование) определяется на Общем собрании с данной повесткой дня простым большинством голосов.

??? - тоже самое повтор, имеет смысл 3 года, неограниченное количество раз убрать бы.

??? - опять указано тайное голосование но не описаны механизмы его реализации

10.5.2. имеет право первой подписи под финансовыми и прочими документами, которые в обязательном порядке подлежат предварительному одобрению правлением Товарищества, включая следующие

?? - данная норма отменена примерно лет 5 назад, остается только подпись председателя

10.8. Досрочное прекращение полномочий Председателя Товарищества:

10.8.3. Принудительно:

В связи с принятием решения о досрочном прекращении полномочий (утрата доверия) общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 2/3 голосов присутствующих на общем собрании членов СНТ за следующие нарушения:

- грубое нарушение должностных обязанностей, повлекших наложение на Товарищество финансовых санкций или штрафов в крупном размере, при условии, что вина Председателя Товарищества в данном деле доказана;

?? - а крупный размер это сколько? Хотя бы в % от бюджета сметы указывать)))

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

?? - те же вопросы по количеству лет и сроков.

11.1. Количественный состав Правления определяется в момент избрания на очередной период решением Общего собрания и не может составлять менее чем 3 (три) человека и превышать 5 (пять) человек с учетом того, что Председатель Товарищества входит в состав Правления Товарищества в силу закона и избрания на эту должность Общим собранием.

?? - статья 18 п3 217 ФЗ - не более 5% от членов товарищества, в зависимости от количества членов оно может быть больше или меньше 5, изменить формулировку на ту что в законе

11.2. Заседания правления Товарищества правомочны, если на них присутствует не менее половины его членов. Решения Правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов Правления. При равенстве голосов голос Председателя Товарищества является решающим.

Заседания Правления Товарищества созываются Председателем Товарищества по мере

необходимости.

??? - заседания правления крайне важная штука, а еще важнее знать членам СНТ что решено на заседании. Например, реальная ситуация: проведены работы по настройке КТП, она за этот сезон не отключалась. Уведомления о этом не было. А должно было быть именно в протоколе собрания правления - проведены такие то работы, и тп. Планируем то-то и того. А кто-то наверное купил генератор на всякий случай...а он не нужен. Потому поменять на формулировку: не реже 1 раза в месяц, с обязательным составлением протокола и публикацией его на сайте СНТ не позднее 5 дней после собрания.

11.3. Решения правления Товарищества, принятые в пределах его компетенции, обязательны для исполнения всеми членами Товарищества, лицами, ведущими садоводство без участия в Товариществе (в части порядка использования имущества общего пользования), а также лицами, заключившими трудовые или гражданско-правовые договоры с Товариществом.

??? - судя по всему у нас правление ничего не решало 2 года, так как никаких протоколов нет. И конечно невозможно выполнять решения правления не видя этих решений.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе деятельностью его Председателя и Правления, осуществляет Ревизионная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества (голосами не менее 2/3 голосов присутствующих на общем собрании членов СНТ) из их числа сроком на 3 (три) года.

??? -зачем в тексте устава слово Ревизор, если он никак не фигурирует даже в пункте о ревизионной комиссии?

12.2. Количественный состав ревизионной комиссии – 3 человека (члена СНТ).

??? - в ФЗ 217 четка сказано НЕ МЕНЕЕ 3. А не 3. А 4 нельзя? Привести в норму с ФЗ.

12.3. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

??? - а где положение?

12.4. Ревизионная комиссия Товарищества несет ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных федеральным законом и настоящим Уставом.

?? - каким законом?

12.7. Органы Товарищества по запросу ревизионной комиссии обязаны предоставлять надлежащие копии документов Товарищества, при этом копии предоставляются Товариществом бесплатно.

?? - судя по личному опыту, добится каких либо документов от нашего председателя крайне сложно - или их нет, или забыл или потерял, или ой это не то, давай на след недель, ой я не могу, ой новый год, еще доделываем и тп. Потому должны быть четкие и понятные сроки предоставления документов ревизионной комиссией.

Предлагаю такую формулировку: "Органы Товарищества по запросу ревизионной комиссии (в письменном виде или по электронной почте Товарищества) в недельный срок обязаны предоставлять надлежащие копии (или оригиналы, если делать копии нет технической возможности) документов и баз данных Товарищества, а также доступ к электронной почте Товарищества, при этом копии предоставляются Товариществом бесплатно."

14.1. Членам Товарищества и лицам, ведущим садоводство без участия в Товариществе (индивидуальным правообладателям), по их требованию для ознакомления (без обязанности безвозмездного изготовления копий), но с разрешением снятия фотокопий на их техническое устройство должны предоставляться:

?? - требование устное? письменное? И электронная почта товарищества. И срок установить - неделя.

2) Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, приходно-расходные сметы Товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

?? - какая бухгалтерская отчетность? конкретнее. Должна быть вся информация, кроме персональных данных.

?? добавить пункт - ежегодные отчеты председателя.

14.2. Документы, указанные в пункте 14.1 настоящего Устава, могут быть размещены в сети «Интернет» в виде их электронных образов способом, обеспечивающим беспрепятственный доступ к ним любого заинтересованного лица.

Факт размещения таких документов, адрес веб-страницы в сети Интернет, дата и время размещения подлежат удостоверению подписями комиссии в составе Председателя и председателя ревизионной комиссии Товарищества. Адрес веб-страницы в сети «Интернет», на которой размещаются электронные образы документов, определяется решением Правления Товарищества и должен быть доведен до сведения заинтересованных лиц путем опубликования и последующего постоянного размещения соответствующих сведений на информационном щите Товарищества.

??? - не могут быть размещены, а ОБЯЗАНЫ быть размещены в установленные сроки (тут надо проверить по всем документам сроки)

??? - про факт размещения предложение лишнее

14.5. Товарищество обязано предоставить по письменному требованию (заявлению) члена Товарищества, а также лица, ведущего садоводство без участия в Товариществе, ЗА ПЛАТУ заверенные копии документов, указанных в пункте 14.1 настоящего Устава. Плата, взимаемая Товариществом за предоставление копий, не может превышать затрат на их изготовление. Бесплатно предоставляется только возможность ознакомления с разрешением самостоятельного снятия фотокопий.

??? - предоставить в срок, не превышающем 7 календарных дней.

14.6. Лицо, имеющее намерение получить заверенные копии документов, указанных в пункте

14.1 настоящего Устава, направляет заявление в Правление Товарищества, в котором указывает наименование документов, копии которых оно намерено получить.

Правление Товарищества не позднее 30-ти рабочих дней с даты получения такого заявления обязано произвести подсчет затрат на изготовление копий документов и сообщить обратившемуся лицу размер таких затрат, а также платежные реквизиты для перечисления денежных средств.

Заинтересованное лицо производит оплату затрат Товарищества путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества или иным, не запрещенным законом способом.

Заверенные копии документов предоставляются заинтересованному лицу в срок не позднее 5-ти рабочих дней с даты оплаты денежных средств.

?? - заявление можно отправлять письменно или по электронной почте, или через систему обратной связи сайта (сайтов) через интернет с электронной почты, внесенной в реестр или в аккаунте системы управления СНТ в сети интернет (при наличии)

Про 30 дней и подсчеты - В течение 7 дней сначала дать документы, а потом дать квитанцию. Без оплаты не давать второй раз, документы могут быть нужны срочно.

14.7. Подлинные экземпляры документов, указанных в пункте 14.1 настоящего Устава, для самостоятельного изготовления копий (бумажного копирования) заинтересованным лицам не выдаются.

?? - кроме ревизионной, если изготовление копий не возможно или представляет технические трудности

14.8. Затраты Товарищества на изготовление копий документов определяются на основе предложений физических и/или юридических лиц, оказывающих соответствующие услуги в пределах административного центра муниципального района или административного центра сельского (городского) поселения в границах которых расположено Товарищество. Затраты также могут включать стоимость проезда сотрудника Товарищества от места нахождения Товарищества к месту изготовления копий документов и обратно или стоимость курьерских услуг по доставке подлинных экземпляров документов от места их хранения к месту изготовления копий и обратно.

?? - купите уже ксерокс...

14.10. Члены Товарищества имеют право в течение 30 дней с момента подачи заявления о предоставлении выписки из реестра членов Товарищества в правление Товарищества получать указанные выписки, в том числе об отсутствии задолженности по взносам.

?? - про все справки и тп поставить сроки 7 дней, кроме выписки из реестра

15. рассмотрение обращений и жалоб

?? не продуман механизм внесения предложений членами СНТ для голосования на общем собрании нет обратной связи. То есть все что публикуется правлением для собрания уже окончательно и не подлежит обсуждению, таким образом правление становится совершенно не контролируемым, за исключением момента что документ может быть просто не принят, что нанесет вред членам СНТ как отсутствие необходимого документа, так и финансовыми затратами на проведение нового собрания.

Все сроки обращений максимально затянуты, что в 2021 году выглядит уже странно