

## **Общие собрания членов садоводческих и огороднических товариществ с 1 января 2019 г.**

**С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ".**

В новом законе изменен порядок проведения общего собрания членов садоводческого (огороднического) некоммерческого товарищества.

**Далее кратко изложены сведения:**

- об органах управления товарищества и ревизионной комиссии,
- о вопросах, решение которых отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества,
- об участии в собрании лиц, не являющихся членами товарищества, но обладающих правом голоса по некоторым вопросам,
- о видах собраний и формах их проведения,
- о порядке уведомления о собрании, голосовании, оформлении протокола,
- об особенностях проведения собрания, если на нём решается вопрос об исключении членов товарищества.

# Органы управления товарищества и ревизионная комиссия (ревизор)

## 1. общее собрание членов товарищества

количество членов товарищества не может быть менее 7

## 2. председатель товарищества (он же член правления и его председатель)

## 3. правление товарищества

Количество членов правления не может быть менее 3 человек и должно составлять не более 5% от общего числа членов товарищества

## + ревизионная комиссия (ревизор)

Ревизионная комиссия состоит не менее чем из 3 членов товарищества. Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть 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).

избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом, но не более чем на 5 лет из числа членов тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании.

Правление и председатель осуществляют свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.

## Исключительная компетенция общего собрания членов товарищества (ст. 17)

- 1) изменение устава товарищества;
- 2) избрание председателя товарищества, членов правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий
- 3) определение условий оплаты труда председателя товарищества, членов правления товарищества и ревизионной комиссии, иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры
- 4) принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для их приобретения
- 5) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции), приобретении имущества общего пользования, в т.ч. земельных участков общего назначения, о порядке его использования
- 6) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников участков, в государственную собственность субъекта РФ или в муниципальную собственность
- 7) прием граждан в члены товарищества, исключение из числа членов, определение порядка рассмотрения заявлений о приеме в члены товарищества
- 8) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества
- 9) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в отношении территории товарищества
- 10) распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории земельных участков между членами с указанием условных номеров участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ
- 11) утверждение отчетов ревизионной комиссии
- 12) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии, заключивших трудовые договоры с товариществом
- 13) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них
- 14) заключение договора с аудиторской организацией или аудитором
- 15) утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления, ревизионной комиссии
- 16) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, ревизионной комиссии
- 17) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении
- 18) утверждение отчетов правления и отчетов председателя
- 19) определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений членов товарищества
- 20) избрание председательствующего на общем собрании членов товарищества
- 21) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы для лиц, не являющихся членами товарищества
- 22) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов для членов и платы для лиц, не являющихся членами товарищества
- 23) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

теперь все взносы вносятся на расчетный счет товарищества, поэтому если счет не открыт, то стоит этим озаботиться.

Приходно-расходная смета должна содержать размер предполагаемых доходов и расходов, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение должностных лиц товарищества. Смета может составляться на календарный год или на иной срок

По общему правилу, председательствующим на общем собрании является председатель товарищества, если иное решение не принято этим собранием

Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования,

## Участие собственников (владельцев) участков, не являющихся членами товарищества, в общих собраниях членов товарищества

Садоводством или огородничеством могут заниматься лица, не являющиеся членами товарищества.

Это собственники земельных участков или землепользователи, владеющие участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо в рамках аренды.

Они наравне с членами могут использовать имущество общего пользования, расположенное на территории товарищества, и обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание такого имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом. Суммарный ежегодный размер такой платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.

Эти лица вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества с правом голоса по вопросам:

- ✓ принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для их приобретения
- ✓ принятие решения о создании (строительстве, реконструкции), приобретении имущества общего пользования, в т.ч. земельных участков общего назначения, о порядке его использования
- ✓ принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников участков, в государственную собственность субъекта РФ или в муниципальную собственность
- ✓ определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы для лиц, не являющихся членами товарищества
- ✓ утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов для членов и платы для лиц, не являющихся членами товарищества

Если в повестку дня собрания включено что-то либо из этих вопросов (чаще всего это будут последние два), то лица, не являющиеся членами товарищества, уведомляются о собрании и участвуют в голосовании в том же порядке, что и члены товарищества.

Голосовать по иным вопросам эти граждане не могут.

## Виды общих собрания

### Очередное:

созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год

### Внеочередное:

должно проводиться по требованию:

- 1) правления товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора);
- 3) членов товарищества в количестве более чем  $\frac{1}{5}$  членов товарищества.

может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления.

В случаях, если внеочередное собрание проводится не по инициативе правления, требование о проведении собрания вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту его нахождения.

Требование о проведении внеочередного собрания должно содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

Правление товарищества не позднее 30 дней со дня получения требования, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества.

В случае нарушения правлением срока и порядка проведения внеочередного общего собрания, ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения собрания, вправе самостоятельно обеспечить его проведение.

## Формы собраний

	Очное голосование	Заочное голосование	Очно-заочное голосование
Когда проводится	Обязательно, если в повестку включены вопросы:	Не допускается, если повестка содержит вопросы:	Возможно <sup>1</sup> , если перед этим не было кворума на очном собрании, которое проводилось по вопросам:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ изменение устава товарищества;</li> <li>▪ избрание председателя товарищества, членов правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий</li> <li>▪ принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для их приобретения</li> <li>▪ принятие решения о создании (строительстве, реконструкции), приобретении имущества общего пользования, в т.ч. земельных участков общего назначения, о порядке его использования</li> <li>▪ принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников участков, в государственную собственность субъекта РФ или в муниципальную собственность</li> <li>▪ распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории земельных участков между членами с указанием условных номеров участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ</li> <li>▪ утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении</li> <li>▪ определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы для лиц, не являющихся членами товарищества</li> <li>▪ утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов для членов и платы для лиц, не являющихся членами товарищества</li> <li>▪ принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.</li> </ul>		
	Может проводиться в любых других случаях.	Правление товарищества должно определить случаи, в которых решения общего собрания членов товарищества могут быть приняты в таких формах (ч. 21 ст. 17)	
Порядок проведения	Предполагает очное обсуждение вопросов повестки и голосование	Принятие решения не предполагает очного обсуждения вопросов повестки 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. <u>Порядок проведения устанавливается уставом товарищества.</u>	Результаты определяются совокупностью: 1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки; 2) результатов голосования лиц, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки в его правление.
Важно!	Новым законом упразднена возможность проведения собрания «уполномоченных». Теперь в собрании участвуют сами члены или владельцы участков. Также теперь председатель не может удостоверить доверенности на голосование, как было раньше.		

<sup>1</sup> очно-заочное голосование проводится по тем же вопросам повестки, что и несостоявшееся очное!

## Уведомление

Уведомление о проведении собрания 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 (при его наличии);
- 3) размещается на информационном щите, расположенном на территории товарищества.

может быть также размещено в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

В уведомлении должны быть указаны:

- ✓ перечень вопросов, подлежащих рассмотрению,
- ✓ дата, время и место проведения общего собрания

включение дополнительных вопросов непосредственно при проведении собрания не допускается

Для членов товарищества, а также для правообладателей земельных участков, не являющихся членами, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов товарищества независимо от того, голосуют эти лица или нет.

Если в повестку общего собрания включены вопросы, по которым вправе голосовать лица, не являющиеся членами товарищества, то эти граждане уведомляются о собрании в том же порядке, что и члены товарищества.

Правление обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании, не менее чем за 7 дней до даты проведения собрания (например, с проектом приходно-расходной сметы).

В случае нарушения этого срока, рассмотрение таких проектов документов и иных материалов на общем собрании не допускается.

### Реестр членов товарищества должен содержать:

1. данные о членах товарищества –
  - 1.1. фамилия, имя, отчество;
  - 1.2. адрес места жительства;
  - 1.3. почтовый адрес, по которому лицом могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если почта может быть получена по адресу места жительства;
  - 1.4. адрес электронной почты, по которому могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
  - 1.5. согласие на соблюдение требований устава товарищества.
2. кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения для реестра и своевременно информировать председателя или иного уполномоченного члена правления об их изменении. В случае неисполнения этой обязанности, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации.

В отдельный раздел реестра членов товарищества могут быть внесены сведения о правообладателях земельных участков, не являющихся членами товарищества, с согласия таких лиц.

## Кворум

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов товарищества или их представителей

### Принятие решений

Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества принимаются решения по вопросам:

- ✓ изменение устава товарищества;
- ✓ избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- ✓ определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- ✓ принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;
- ✓ принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- ✓ принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах товарищества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;
- ✓ распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их предоставления в соответствии с Земельным кодексом РФ;
- ✓ утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;
- ✓ определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы для лиц, не являющихся членами товарищества;
- ✓ утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы для лиц, не являющихся членами товарищества;
- ✓ принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

по этим вопросам решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования владельцев земельных участков, не являющихся членами товарищества, проголосовавших по таким вопросам

Простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества принимаются решения по остальным вопросам.



## Протокол

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.

В протоколе указывается:<sup>2</sup>

очное	заочное	очно-заочное
1) дата, время и место проведения собрания; 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.	1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании участников; 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; 5) сведения о лицах, подписавших протокол.	1) дата, время и место проведения очной части собрания, дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании участников, 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании; 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Протоколы общих собраний подписываются председательствующим на собраниях. Протокол собрания в заочной форме подписывает председатель товарищества (ст. 21).

Протоколы заверяются печатью товарищества.

В законе не оговорено, но логично к протоколу приложить письменные решения участников собрания, на основе которых производился подсчет голосов

К протоколу прилагаются письменные решения участников собрания, направленные до проведения общего собрания

Протокол хранится не менее 49 лет.

Заверенные копии протоколов или заверенные выписки из них предоставляются членам товарищества по их требованию. Землевладельцам, не являющимся членами товарищества, документы предоставляются в случае, если в них содержатся вопросы, принимать решения по которым могли лица, не являющиеся членами товарищества.

В решении общего собрания о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, также указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество, реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников участков, в общую долевую собственность которых передается имущество;
- 2) описание и кадастровые номера объектов, относящихся к передаваемому имуществу;
- 3) размер доли в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, возникающей в связи с его передачей в общую долевую собственность собственников участков, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество.

<sup>2</sup> Ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ содержит общие требования к протоколу очного и заочного голосования. Они отражены в таблице. Очно-заочная форма предусмотрена законом о ведении садоводства и огородничества, но требований к протоколу там практически нет. Содержание протокола собрания в очно-заочной форме указано исходя из порядка его проведения.

## Особенности собраний при исключении членов из товарищества (ст. 13)

Добровольное прекращение членства осуществляется путем выхода из товарищества.

В таком случае членство прекращается со дня подачи соответствующего заявления в правление. При этом принятие решения органами товарищества о прекращении членства в товариществе не требуется.

В связи с прекращением у члена товарищества прав на участок или вследствие смерти члена товарищества решение общего собрания об исключении также не требуется.

Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с другой даты, определенной этим решением, в связи с неуплатой взносов в течение более 2 месяцев с момента возникновения этой обязанности, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом.

Председатель товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена, направляет ему предупреждение о недопустимости неуплаты взносов с рекомендациями по устранению нарушения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому членом товарищества могут быть получены электронные сообщения

Член товарищества информируется в общем порядке о дате, времени и месте проведения общего собрания, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов товарищества.

Решение собрания о принудительном прекращении членства может быть обжаловано в суд

В случае исключения члена товарищества, в течение десяти дней с момента вынесения решения ему по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения, направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

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