

Замечания к проекту Устава 1 (23, ни одно не принято)

Пункт	Текст	Замечания	Предложение
Общее	Выбросить постоянные отсылки к ФЗ-217. Достаточно сказать о нем вначале, что Устав составлен на основании его. В противном случае очень неудобно, придется постоянно сверяться с пунктами Закона. И вдобавок, он может измениться.		
4.2.	Целями деятельности СНТ «Наука» является реализация права граждан «на отдых на выделенном садовом земельном участке с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	Не следует копировать текст 217 фз в той части, где он нам явно не подходит. У нас нет садовых участков (у нас есть участок, который по ФЗ-217 теперь именуется садовый и нельзя давать всем возможность размещать «садовые дома (там и о жилых домах, а не только о садовых) и гаражи» Мы обязаны прописать законную формулировку о Цели деятельности Товарищества. У нас был Дачно-строительный кооператив, затем Дачно-некоммерческое Товарищество. Дачный участок теперь, в соответствии с ФЗ-217, именуется садовым участком, независимо от наличия на нем садов. То есть, закон утверждает: бывший дачный участок теперь именуется садовым.	Целью деятельности СНТ «Наука» является реализация права граждан на отдых в принадлежащей им недвижимости и на выделенном СНТ садовом земельном участке.

		Часть формулировки «с правом размещения...» можно убрать из Устава, но это как раз отражает наше положение и его законность – на нашем участке расположен жилой дом, гаражи и хозяйственные постройки. Участок был предоставлен как неделимая совместная собственность, без выделения в натуре (что прописано и других пунктах Устава), поэтому никто из членов ДНТ не сможет ничего сам размещать на нем. Это право исключительно юридического лица ДНТ «Наука». Также этот пункт подтверждает законность принадлежности бывшего ДНТ к новому закону, который, помимо садоводства и огородничества, признает право использования участка для отдыха.	
5.1.4	Председатель Товарищества, члены Правления Товарищества, Ревизионная комиссия, избираются на Общем собрании на срок, определяемый Общим собранием по каждому избираемому органу управления и контроля, но не более чем на пять лет	Срок слишком большой. Предлагается для всех сделать срок не более 2х лет, как было в старом Уставе. Это формулировка из ФЗ-217 (Глава 4. Управление	... но не более чем на два года. – В ФЗ-217 – «не более, чем на 5 лет»

		<i>товариществом и контроль за его деятельностью</i> <i>Статья 16. Органы товарищества и ревизионная комиссия (ревизор)</i> <i>5. 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). Эту законную формулировку я и включила в Устав, но при это с уточнением: что срок определяется по каждому избираемому члену отдельно решением ОС.</i> Так что, все решает ОС при избрании – кого на какой срок избирать. Пять лет – это просто ограничение, наложенное законом.	
5.1.7	Противоречие. «Деятельность председателя Товарищества, членов Правления, Ревизионной комиссии ... осуществляется на общественных началах и не	Так если деятельность «не является основанием», то почему, НА ОСНОВАНИИ ЧЕГО могут заключаться	Деятельность председателя Товарищества, членов Правления, Ревизионной комиссии (ревизора) может поощряться, в том числе

	является основанием для возникновения трудовых отношений» и далее: «не исключает, по решению Общего собрания, возможности заключения трудовых договоров (контрактов) между отдельными членами органов управления и контроля Товарищества»	трудоустройство? Не за «деятельность», а за что? Трудовые договоры могут заключаться на определенный вид деятельности (например, закрепленный за конкретным человеком, если возникнет необходимость) по решению ОС. Вообще, я добавила это уточнение потому, что в ФЗ-217 говорится о заключении трудовых договоров с членами Органов Управления и Контроля. Нужно было как-то это увязать с нашими реалиями не отвергая такой возможности, но и прописав то, что нам нужно.	материально, или иными способами, на усмотрение Общего собрания. Также, по решению Общего собрания, возможно заключения трудовых договоров (контрактов) между членами органов управления и контроля Товарищества, Можно и так. У меня был такой вариант: <i>4.7. Деятельность Председателя Товарищества, членов Правления, Ревизионной комиссии, по сложившейся изначально традиции, осуществляется на общественных началах (является общественной работой) и не несет за собой возникновение трудовых отношений. По решению Общего собрания председатель Товарищества, члены Правления и Ревизионной комиссии могут поощряться, в том числе материально, и иными способами.</i> Впрочем, можно оставить слово «контрактов» и добавить «срочных договоров», убрав «трудоустройство».
5.2.19	«...более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей, включая доверенности.»	Стилистика. Доверенности на собрании не присутствуют. Ну, доверенности, конечно, присутствуют на собрании, иначе они не учитываются при голосовании))) Но формулировку, конечно, можно исправить.	«более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей ПО доверенности». Согласна, можно так.

5.2.27	«Решения Общего собрания являются обязательными для исполнения органами Товарищества...».	Это РАСХОДИТСЯ с законом. Не все решения являются обязательными, а лишь «(в случае, если такие решения принимаются по вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи)». (ст.17 217ФЗ). В противном случае общее собрание может обязать собирать хворост на территории или носить бороды.	А) сделать отдельным пунктом Б) дополнить его перечнем что именно является обязательным. Общее собрание это все же не Государство. Конечно, ОС, в первую очередь, не может нарушать законы. Ну а полномочия ОС определены и ФЗ-217 – там есть перечень, который включен и в Устав: «7. Решения органов товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества. Статья 17. Компетенция общего собрания членов товарищества...
5.3.3	«Количество членов Правления Товарищества не может быть менее трех чело-век и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов Товарищества.»	Для нас это не очень приемлемо, поскольку получается, что кроме Председателя в правлении всего 2 человека, а разного рода работ может быть много. Это норма закона, мы её не можем изменить. Именно поэтому я неоднократно предлагала избрать Комиссии по разным вопросам, которые будут взаимодействовать с Правлением. К сожалению, моя инициатива осталась не услышанной. Вот о возможности создания таких Комиссий (гаражной, по благоустройству, по	1) 5% неудобно считать, надо сразу прописать число. 2) Лучше вообще выбросить этот пункт и избирать столько, сколько мы посчитаем нужным. 3) Или предусмотреть вариант, например, «ассоциированных членов Правления» без права голоса или «консультантов Правления», что поможет работе Правления. Не можем изменить норму, прописанную в законе: Статья 18. Правление товарищества 3. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от

		техническим вопросам и т.д.) можно сделать пункт в Уставе.	общего числа членов товарищества.
5.4.1	«Председателем Товарищества может быть избран любой член Товарищества, проработавший в Правлении не менее одного срока.»	Для нас неприемлемо. Во-первых, нет реестра тех, кто был в Правлении, во-вторых, может быть так, что НЕ член Правления обладает опытом БОльшим чем тот, кто там побывал, и в-третьих, мы можем попасть в патовую ситуацию, если Председатель захочет уйти, а члены Правления не захотят работать Председателем. Патовой ситуации позволяет избежать пункт ФЗ-217, где прописано: «6. Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.» Но, согласна, что здесь есть сложности в связи с численным ограничением, наложенным тем же законом. Этот пункт я включила для того, чтобы соискателей на должность председателя можно было бы увидеть в деле, по работе в правлении. Согласитесь, что просто по общению – все милые у нас	Оставить как было в старом Уставе. «Членом правления может стать лицо, являющееся членом Товарищества не менее двух лет». 2 года слышном мало, чтобы узнать человека. Мы это видим сплошь и рядом по новым членам, которые по истечении длительного времени вдруг могут себя проявить негативно, чего в первые год-два не было видно. Кстати, можно прописать, что проработавшие не только в правлении, но и в других органах управления и контроля, а также в комиссиях. Это как раз даст возможность инициативным и положительно проявившим себя в работе быть избранными. Здесь ведь речь не о последнем составе правления, а обо всех предыдущих тоже.

		люди, а когда случается что-то – откуда только что вылезает... Должность председателя подразумевает ведь ещё и распоряжение финансами, а также обращение в органы власти и самоуправления. Представляете, что может натворить тот, кто захочет стать председателем ради своих целей? У нас сейчас много новых членов, и их количество только увеличивается. Я просто хотела обезопасить Науку от проходимцев или, простите, дураков. Впрочем, я не настаиваю на этом пункте. Его можно отдельно вынести на обсуждение членов ДНТ, может кто-то предложит более подходящий вариант, ну и, конечно, члены ДНТ решат, нужен ли он в таком виде, или его из Устава нужно исключить.	
5.5.3	«Ревизионная комиссия (ревизор) работает по предоставленным Председателем и бухгалтером Товарищества копиям документов, необходимых для проведения ревизии за отчетный период, который определяется сроком полномочий председателя и Ревизионной комиссии (ревизора), или иным отчетным периодом по решению Общего собрания.»	Из документа следует, что Ревизионная комиссия (кстати, а где Ревизор?) работает лишь с документами, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВИТ Председатель. Здесь явная подмена понятий! Не РК получает что дадут, а Правление ОБЯЗАНО предоставить то, что потребует РК. Кроме того, РК работает по	Предлагается сделать так, как положено по Закону: «Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.» Так это и прописано в Уставе: «8.6. Органы Товарищества обязаны

		любому периоду, раз этого ограничения нет в Законе. Ограничения в законе есть, и при этом закон поручает ОС определить границы деятельности РК или ревизора, прописав в Уставе, или в Положении о РК: 3. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества. 5. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана: 2) 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;	по запросу ревизионной комиссии предоставлять копии документов Товарищества, необходимые для осуществления ее деятельности и заверенные в порядке, установленном статьей 21 ФЗ № 217 от 29 июля 2017г.
5.5.4	По усмотрению Ревизионной комиссии (ревизора), ревизия может проходить в несколько этапов (по годам) и в течение всего времени отчетного периода, но окончание ревизии должно совпадать с окончанием отчетного периода председателя	Откуда это требование? В Законе его нет, даже по смыслу любая ревизия имеет большие права и нельзя ей навязывать какие-то рамки.	Пункт излишний, убрать. РК избирается на определенный срок, в нашем случае этот срок совпадает со сроком председателя и правления. Соответственно,

	Товарищества и Ревизионной комиссии.	Если Вы посмотрите существующие Положения о РК, то увидите массу ограничений и рамок. Одна из которых – сроки проведения ревизии и повторные ревизии. Давать РК делать все, что она захочет, открыть путь беззаконию, что, собственно, у нас и произошло. РК 2 отчетных периода (4 года) не выполняла своих прямых обязанностей, но всячески дестабилизировало обстановку. Но, главное, ПОХИТИЛА ВАЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, которые, кстати, ТАК И НЕ ВЕРНУЛА. Это УГОЛОВНОЕ ДЕЛО. Юрист в своем заключении написала (можете просмотреть его ещё раз), что изъятие было незаконным и рекомендовала ОБРАТИТЬСЯ В СУД.	отсутствие акта ревизии за этот период лишает ОС возможности всесторонне оценить деятельность органов управления для их переизбрания. У нас же ситуация с РК привела и к тому, что мы не могли принять новую смету в течение 4 лет из-за отсутствия актов ревизии. Вообще, деятельность последнего состава РК показала, что ОС обязательно нужно прописать регламент их действия, чтобы больше не допустить подобного. Хорошо, что мной была создана «подушка безопасности», которая помогла нам выжить, вовремя оплачивая труд работников, налоги, другие обязательные платежи, в т.ч. коммунальные, иначе ДНТ мог постигнуть настоящий коллапс. Так быть не должно, согласитесь.
5.5.5	«...Отчет предоставляется председателю Товарищества, Правлению и членам Товарищества для ознакомления, не позднее, чем за 7 дней до даты Общего собрания, на котором планируется утверждение отчёта (в соответствии с требованием ФЗ-217), а затем для рассмотрения и утверждения Общему собранию.	Ревизионная комиссия НЕ ПОДЧИНЯЕТСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ. Данного пункта НЕТ в Законе. По Закону РК должна за неделю представить свой отчет (если он будет рассматриваться на общем собрании) НЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЮ, а ВСЕМ ЧЛЕНАМ Товарищества.	Требование ПРОТИВОРЕЧИТ ЗАКОНУ, убрать, так как о том, что все документы представляются за неделю сказано ранее. Председатель и члены правления являются членами Товарищества, особый срок здесь не прописан, а общий для всех. Так что, никакого противоречия закону тут нет. А наша конкретная ситуация показала, что эта норма была бы не лишней в Уставе, т.к. наша РК нарушила и это требование ФЗ-

			217, предоставив свой акт не за 7, а за 5 дней до ОС. Не позволить впредь РК нарушать закон и дестабилизировать обстановку в Товариществе – прямая обязанность ОС.
5.7	«... РК обязана... - отчитываться перед Общим собраниям обо всех своих действиях;»	О каких действиях? Как чай пили? Подпункт противоречит Закону и здравому смыслу. Либо такое же требование вменить в обязанность всем членам Товарищества, включая его Председателя. КАК ДОКУМЕНТЫ ВОРОВАЛ , незаконно отменяли решения правления, превысив свои полномочия. А полномочия председателя и Правления ПРОПИСАНЫ В ЗАКОНЕ .	Подпункт убрать, как противоречащий Закону и здравому смыслу.
5.8.	Как законная альтернатива, вместо Ревизионной комиссии может быть избран ревизор, обладающий всеми правами и обязанностями, установленными действующим законодательством и настоящим Уставом для Ревизионной комиссии.	Повтор п. 5.5.1 где и так говорится о Ревизоре. Это просто уточнение. Думаю, оно не будет лишним. Пусть решает ОС.	Дубликат, убрать.
6.1.	Число членов Товарищества не может превышать числа собственников и правообладателей недвижимости в границах Товарищества.	А если собственников несколько? Это формулировка из ФЗ-217. У нас есть такие варианты, но собственность там долевая, что, соответственно, дает право 1 голоса от квартиры. Обычно собственники доли пишут доверенность на одного	Предлагается сделать как это сделано в Жилищном кодексе: «не превышать числа квартир в общем доме Товарищества» Можно и так.

		представителя.	
6.1.3	Количество голосов не может превышать количество квартир в доме Товарищества.	Дублирование п. 6.1.2. Это не дублирование, а как раз уточнение предыдущего пункта, прописанного в ФЗ-217.	Убрать пункт. Я бы не стала убирать формулировку из закона, оставив при этом и уточнение следующего пункта. Впрочем, пусть решает ОС.
6.3.1	«...- принимать участие в мероприятиях Товарищества;»	Очень размытая формулировка. Что такое «мероприятия Товарищества» и кто их назначает? Вообще-то, это формулировка из старого Устава. Но я на ней не настаиваю. А назначать мероприятия могут органы Управления – ОС, Правление.	Предлагается или ее убрать или привести в соответствии с Законом: «соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории Товарищества, установленные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества».
Там же	«...- соблюдать режимы и ограничения, установленные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами, решениями органов управления Товарищества и настоящим Уставом»	Дублирующий пункт, про это сказано выше: «...исполнять решения, принятые Общим собранием...». Нет, не дубль. Одно дело – решения ОС и других органов управления, другое – соблюдение требований законодательства РФ.	Убрать дубль.
6.3.1.	После слов «...возникнуть в связи с этим отказом проблемы» идет явная ошибка, перечисление обязанностей члена Товарищества.		Убрать ошибочные пункты
6.3.2	Член Товарищества, сдающий принадлежащую ему квартиру в доме Товарищества в аренду (в наем), или предоставляющий её для проживания третьим лицам, на длительный срок (свыше 1 месяца), обязан в течение трех дней предоставить в Правление сведения о тех, кто будет в ней проживать, и согласовать условия их проживания и	Откуда это требование, оно незаконно. Если я собственник, то имею полное право предоставлять свою квартиру кому угодно без уведомления Правления. Это требование старого	Убрать незаконные требования, оставить лишь требование об ознакомлении с условиями проживания в доме.

	пользования совместным имуществом Товарищества, а также ознакомить проживающих в его квартире с условиями проживания в доме Товарищества в соответствии с Уставом Товарищества и действующим законодательством.	Устава. На нем настаивают многие члены Товарищества, что, собственно, логично: желательно знать, кто будет проживать в нашем доме, не находите? Даже в случае экстренной ситуации Правление должно иметь возможность взаимодействия с проживающими, в том числе арендаторами.	
6.3.3	«В соответствии с ЖК РФ Ст.30: ...»	Если у нас садовое товарищество, то причем тут Жилищный кодекс для членов Товарищества? То, что наш отраслевой закон ФЗ-217, никак не отменяет для нас требования других федеральных законов, если в каких-то пунктах мы подпадаем под их требования.	Убрать пункт
6.4.	Запрещено «- производить на территории и в здании Товарищества» «посадку и уничтожение деревьев и других растений»	Если мы садовое Товарищество, то это просто абсурдный пункт. Нет, не абсурдный, потому что у нас участок ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, распоряжаться которым можно только по согласованию с органами управления, в первую очередь – ОС. А практически, он просто необходим, т.к. каждый вновь появившийся член	Убрать пункт

		считает возможным самолично что-то высаживать, уничтожая при этом посаженное другими, или «благоустраивая» по собственному представлению территорию. Вот кому-то придет в голову вырубить все деревья и высадить зеленую лужайку, как в Америке...	
Там же	- нарушать права членов Товарищества и собственников недвижимости в пределах Товарищества, не являющихся его членами;	Непонятно написано Если обратиться к формулировке ФЗ-217, то не все собственники могут быть членами товарищества, но при этом они обладают правами, в том числе и многими из тех, которыми обладают члены товарищества.	Переделать пункт Предложите свой вариант.
Там же	- производить ремонтные и другие работы, сопряженные с нарушением тишины и покоя в здании и на территории Товарищества, в период летнего времени, праздничных и выходных дней, школьных каникул (кроме аварийных случаев, удостоверенных Правлением или уполномоченным на то лицом);	Школьные каникулы сейчас происходят у школ по-разному, знать про это могут лишь те, у кого дети учатся. Сейчас вновь введены общие школьные каникулы.	Пункт про школьные каникулы» убрать.
Там же	- проводить деятельность, влекущую за собой вред, или иные негативные последствия, для Товарищества и его членов, в том числе разглашать информацию о Товариществе, могущую нанести вред его благополучию или существованию.	Пункт «о разглашении информации» отсутствует в Законе, перечня о такой информации нет, что такое «вред благополучию» непонятно. Тогда надо запретить писать заявления и жалобы в надзорные органы.	Про информацию убрать.

		Нам никто не мешает включать в Устав положения, которые будут служить нашей безопасности. Так, если на каждом углу кто-нибудь будет рассказывать, где и как мы действуем не по закону, рано или поздно к нам придут с проверкой. Ну а писать заявления в органы, прописано в правах члена товарищества, и никто этого положения не отменяет. Тут речь не идет о разглашении информации, это разные вещи.	
6.7.6	Предлагается пункт «- с созданием или приобретением необходимого для деятельности Товарищества имущества общего пользования» дополнить «в том числе угля и средств обеспечения проживания для квартир членов Товарищества и общей собственности».	Нам надо обосновать приобретение угля Мы не имеем права изменять прописанное в законе положение. Такое решение будет ничтожно. Закон есть закон. То, что там прописано, изменять могут только законодатели.	дополнить «в том числе угля и средств обеспечения проживания для квартир членов Товарищества и общей собственности».
6.7.7.	Размер взносов может отличаться для отдельных членов Товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования и в зависимости от суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенного в жилом здании Товарищества и принадлежащего этим членам Товарищества	Здесь непонятно как у нас возникло положение о том что собственники двухкомнатных квартир платят двойной членский взнос, но 1.5 взноса за уголь. А это было лобби двухкомнатников, насколько мне рассказывали об этом. Кстати, многие из наших членов уже обращались ко мне по этому вопросу.	Предлагается или прописать это явно в Уставе (сколько платят обладатели «двушек» или дополнить этот пункт – «по решению общего собрания.»

		Решить это должно ОС, но никто не хочет выносить этот вопрос от себя. Возможно, Вы это сделаете? Смелости и прямоты у Вас для этого достаточно. На самом деле, отапливаемая площадь 2-комнатных квартир ровно в 2 раза больше, так что, вполне логично и взнос увеличить в 2 раза. И, кстати, не только на уголь, но и членский.	
--	--	---	--