

Замечания к Уставу 2 (37, 16 принято)

П.п.	Текст	Замечание	Действие
1.1	Дачное некоммерческое товарищество «Наука» (ДНТ Наука), зарегистрированный Управлением Коммунального хозяйства Исполкома 17.02.1969 г., рег. № 133/6	не ДНТ, а ДСК был зарегистрирован	ПРИНЯТО
Там же	реорганизуется в соответствии с Федеральным Законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	если ДНТ не принимает решение стать СНТ, то оно не подпадает под действие ФЗ-217, и, соответственно, ссылаться на этот закон не может.	НЕ ПРИНЯТО: как раз РЕОРГАНИЗАЦИЯ происходит в соответствии с этим законом, поскольку ДНТ больше не существует
1.2	Настоящий Устав разработан в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации "О ведении гражданами садоводства	если ДНТ не принимает решение стать СНТ, то оно не подпадает под действие ФЗ-217, и, соответственно, ссылаться на этот закон не может	ПРИНЯТО Замечание не правомерно, поскольку ни в одном законе нет запрета на использование текста любого закона. Но – исправлено.
1.3.	Товарищество осуществляет свою деятельность с 1969 года на основании	с 1969 года свою деятельность осуществляет ДСК (дачно-строительный кооператив), а Товарищество, если не ошибаюсь, с 1993 г.	НЕ ПРИНЯТО: это взято из строго устава и возражений не вызывало.
2.3	Местонахождение и адрес Товарищества: 143170, Московская область, Одинцовский район, деревня Полушкино, территория ДСК «Наука», дом 1	адрес уже изменился	ПРИНЯТО, изменено
3.2		Отсутствует самая главная цель – гарантированный конституцией ОТДЫХ, что как раз нам и позволяет заявить в качестве цели деятельности ФЗ-217, но для этого мы должны определиться как СНТ	НЕ ПРИНЯТО: про отдых сказано в самом первом подпункте.
5.1	Член Товарищества имеет право: 5.1. использовать для проживания и отдыха принадлежащую ему квартиру в доме и земельный участок Товарищества	это не заявлено в цели товарищества, и потому не может фигурировать в Уставе	НЕ ПРИНЯТО: Это заявлено в самом первом подпункте п. 3.2
5.2	5.2. избирать и быть избранным в Правление, ревизионную комиссию товарищества	ничего не сказано о ревизоре, а в нашем случае именно это актуально,	НЕ ПРИНЯТО. У нас никогда не было ревизора, а всегда была ревизионная

			комиссия. Ревизор может заболеть или продать свою квартиру, комиссия – более надежно.
5.8	5.8. члены Товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания, заверенные копии	по закону. размер платы не может превышать сумму изготовления документов,	НЕ ПРИНЯТО: в данном варианте Устава не говорится о размере платы, он может вообще отсутствовать.
	5.18. соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства или огородничества, установленные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.	- если мы не СНТ, то у нас не будет территории садоводства...	ПРИНЯТО. Данный пункт выброшен
6.2	Кроме то, при необходимости члены товарищества оплачивают стоимость потребленной электроэнергии (по индивидуальному счетчику), телевидение и интернет личного пользования и т.п	насколько я помню, никаких других платежей товарищество собирать не может по закону. Все перечисленное норма закона включает в членские взносы.	ПРИНЯТО. Данный пункт выброшен
6.5 п.3	О целевых взносах; «6.7. Целевые взносы ... могут быть направлены на расходы, исключительно связанные: ... с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества, в частности отоплением дома товарищества»	отопление является частью содержания дома, и потому относится к перечню использования членских взносов, мы не можем изменять положения ФЗ	НЕ ПРИНЯТО. Голословное утверждение. На содержание дома мы вполне можем собирать деньги и никаким ФЗ это не запрещается.
6.8	Размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования	определить неравную возможность пользования имуществом общего пользования для некоторых членов товарищества мы не можем, это дискриминация других членов товарищества и нарушение их законных прав	ПРИНЯТО. Новая редакция: ...если это обусловлено различным объемом занимаемой личной площади в доме...
7.1.4	Председатель Товарищества, члены правления Товарищества, ревизионная комиссия избираются на общем собрании членов товарищества на срок не более двух лет	в законе написано «не более пяти лет», менять норму закону мы не можем, тем более, что срок избрания всех органов управления и контроля определяется на ОС	НЕ ПРИНЯТО Мы можем принимать положения, которые НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ЗАКОНУ. Слепо повторять текст любого закона вовсе не обязательно. «Два года» не

		по каждому конкретно избираемому, что априори делает невозможным автоматическое применение какого-либо срока. Закон лишь ограничивает максимальный срок, которые определяют пятью годами	противоречит норме «не более пяти лет».
7.1.5	По решению общего собрания, председатель Товарищества, члены правления и ревизионной комиссии, могут поощряться, в том числе материально	Поскольку во всех товариществах давно действует практика оплаты труда членам органов управления и контроля, которая теперь оговорена и ФЗ, то считают необходимым прописать в уставе, что в товариществе эти должности являются добровольной общественной нагрузкой, не влекущей за собой автоматического возникновения трудовых отношений.	НЕ ПРИНЯТО. В предлагаемом варианте устава нет ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ оплаты. Там написано «могут». Следовательно, они вполне могут быть общественными.
7.1.8	Правление, для обеспечения функционирования и эксплуатации дома, обеспечения порядка и сохранности имущества товарищества, а также <u>для представления в органах власти</u> , нанимает домоправителя...	закон четко прописывает это как полномочия исключительно председателя	ПРИНЯТО Фраза выброшена.
7.2.1 быв. П. 6	Компетенция общего собрания: ... 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...	если мы не СНТ, то у нас нет территории садоводства	ПРИНЯТО Пункт исключен.
7.2.1 П. 19	К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся: ... принятие правил внутреннего распорядка жизни Товарищества.	не очень подходящий термин, может – существования?	ПРИНЯТО Слова «жизнь» исключено.
7.3.13	Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на собрании	мы не можем здесь менять нормы закона,	ПРИНЯТО ЧАСТИЧНО.

	присутствует более чем пятьдесят процентов членов Товарищества или их представителей. Не менее трети членов Товарищества должны присутствовать на собрании лично. Представителями отсутствующих на собрании членов Товарищества являются лица, которым отсутствующие члены Товарищества предоставили доверенности, заверенные председателем правления, членом правления (для председателя) или нотариально.	которые четко прописаны. Заверение доверенностей председателем отменено, а нотариально не установлено. Здесь любое обращение несогласных в суд заставит нас пересмотреть не только голосование по решениям ОС, но и убрать не соответствующее законодательству положение устава, что повлечет за собой материальные потери и необходимость внесения изменений в устав.	В законе НЕТ четкого понятия кто является «представителем», поэтому мы ничего не меняем. Нигде нет отмены заверения доверенности Председателем, поскольку так каждая бумажка будет такой «доверенностью» Выброшено слово «нотариально»
7.4.14	Членом правления может стать лицо, являющееся членом товарищества не менее двух лет.	считаю необходимым прописать то, что приоритетным правом обладают члены товарищества, проработавшие в органах управления контроля товарищества. Все-таки, важно, чтобы человек проявил себя в реальной положительной деятельности.	НЕ ПРИНЯТО Понятие «приоритетно» расплывчатое. Собрание само в состоянии решить кого избирать. Для справки: текущий Председатель Правления НЕ работал ни в Правлении ни в ревизионной комиссии до избрания.
7.4.5	Заседания правления Товарищества созываются председателем Товарищества по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал или по требованию 1/3 членов правления.	это противоречит закону, созыв правления не является компетенцией члена правления, особенно в нашем случае, где 1/3 – это меньшинство по голосам.	НЕ ПРИНЯТО В законе нет нормы ЗАПРЕЩАЮЩЕЙ инициировать заседание Правления. Это положение взято из старого Устава.
7.5.3	Председатель и члены правления Товарищества несут ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные ему их действиями (бездействием). Факты убытков или нарушений, а также персональная ответственность должны быть установлены документально и рассмотрены на совместном заседании правления и ревизионной комиссии. При этом не несут ответственности члены	такие факты могут быть установлены исключительно в судебном порядке, или при наличии решения профессиональных органов (прокуратуры, аудитора и т.п.)	НЕ ПРИНЯТО. Это положения взято из старого Устава. Убытки могут быть установлены как угодно, а вот последствия по ним действительно принимает суд или официальные органы.

	правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение Товариществу убытков, или воздержавшиеся и не принимавшие участия в голосовании по уважительным причинам.		
7.6	Ревизионная комиссия Товарищества	Добавлено: Ревизор	НЕ ПРИНЯТО Понятие «ревизор» исключено намеренно, поскольку один человек может заболеть, продать квартиру и тогда мы будем совсем без ревизии.
7.6.3	Ревизионная комиссия избирается из числа членов Товарищества на срок до двух лет и может быть перевыбрана досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов товарищества.	избрание и переизбрание органов управления и контроля – исключительная компетенция ОС. Это решение по закону определяется числом 2/3 голосов от присутствующих на ОС членов товарищества, включая их представителей по доверенности.	НЕ ПРИНЯТО. добавлено из старого Устава. Здесь не говорится о том КАК переизбирается ревизионная комиссия, поэтому никакого противоречия нет.
8.8	Порядок ведения делопроизводства в товариществе, в том числе порядок передачи документов в связи с переизбранием, отстранением от должности лиц, избранных в органы товарищества, определяется настоящим Уставом или решением общего собрания.	<i>определяется действующим законодательством и настоящим Уставом или решением общего собрания.</i> – если решение ОС противоречит уставу, то ОС может принять решение о внесении в устав изменений. Если решение ОС противоречит закону, то оно считается ничтожным и исполнению не подлежит.	ПРИНЯТО Добавлен пункт про Законодательство
9.1 п.2.	Имущество Товарищества, как юридического лица, формируется из следующих источников:... доходы, получаемые от хозяйственной деятельности Товарищества;	с доходов нужно платить налог на прибыль! И, кстати, на имущество тоже. От этого освобождены только СНТ и ОНТ, если мы не СНТ, то	Это не замечание к тексту. Да, платить надо, если мы хотим соблюдать Закон.

		теряем эту льготу.	
9.1 п.4	... добровольные имущественные взносы и пожертвования;	законодательство определяет только членские и целевые взносы, иные мы взимать не можем	ПРИНЯТО Пункт выброшен. Вообще-то это добровольные взносы, они не «взимаются».
9.3	На имущество, являющееся общей совместной собственностью членов Товарищества, как некоммерческой организации, не может быть обращено взыскание.	нужно уточнить, но, мне кажется, законодательство утверждает, что товарищество отвечает имуществом по своим обязательствам, и, соответственно, на него может быть наложено взыскание. Другое дело, что товарищество не отвечает своим имуществом по обязательствам своих членов.	НЕ ПРИНЯТО См. 217 ФЗ ст. 28 п2: «На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание»
9.6	Для членов и не членов Товарищества садоводческая, огородническая и другая деятельность на земельном участке может осуществляться только в местах, выделенных решением общего собрания на основании предложений правления Товарищества.	эта деятельность не может быть прописана в уставе ТСН, как незаявленная в качестве предмета и цели деятельности товарищества	НЕ ПРИНЯТО Для того чтобы осуществлять ту или иную деятельность (гулять, жарить шашлыки, сажать цветы) ее вовсе не обязательно прописывать в Уставе.
10.3	Реестр членов Товарищества должен содержать следующие данные о членах Товарищества: ... мобильный телефон для экстренной связи (при наличии);	или представленные членами товарищества контактные номера телефонов членов семей или их представителей	НЕ ПРИНЯТО В данном случае речь идет о реестре членов Товарищества, а не их родственников.
11.1 п.1	Собственник жилья в доме Товарищества, не вступивший или вышедший из членов Товарищества обязан: 1) ознакомиться с настоящим Уставом, правилами внутреннего распорядка, а также положений касающихся собственников жилья не членов Товарищества и расписаться в ознакомлении с ними;	законодательство устанавливает это как право, а не обязанность, менять положения законодательства мы не вправе.	ПРИНЯТО Пункт выброшен
Там же	2) ежегодно заключать отдельный договор с Товариществом об условиях оплаты затрат Товарищества на поддержание инфраструктуры	излишнее определение. Просто договор, в соответствии с законом	ПРИНЯТО Слово «отдельный» выброшено.

11.2	Товарищество вправе принимать решения об обращении в органы исполнительной и судебной власти по собственникам квартир, не являющимся членами Товарищества и не выполняющим требования законодательства, нормативно - правовых актов, положений настоящего Устава, внутренних регламентов и положений Товарищества...	здесь необходимо прописать эти конкретные нарушения, с соблюдением положений закона, иначе они будут признаны ничтожными.	НЕ ПРИНЯТО Здесь и так перечислены пункты, по которым можно обращаться в суд.
12.3.	Домоправитель (домоуправ) Товарищества принимается правлением Товарищества на работу по контракту (трудовому договору). Вопрос приема и отстранения от должности (увольнения) домоправителя решается правлением Товарищества большинством 2/3 голосов.	здесь нарушение нормы закона, относящую прием на работу и прочие действия в качестве работодателя, как исключительную компетенцию председателя.	НЕ ПРИНЯТО Никакого нарушения нет, на правлении лишь РЕШАЕТСЯ ВОПРОС, а непосредственно договор оформляет Председатель. Если это не прописать, то Председатель будет принимать и увольнять Домуправа как и когда захочет, что мы уже видели.
12.5	Условия контракта для домоправителя дома разрабатываются правлением и принимаются общим собранием Товарищества по представлению правления.	условия контракта определяются ТК РФ, а ОС может утвердить должностную инструкцию	НЕ ПРИНЯТО. Условия контракта на каждой работе свои, они должны лишь НЕ ПРОТИВОРЕЧИТЬ законодательству.
13.2	К собственнику жилья или лицу, проживающему... могут быть применены следующие меры воздействия: 1) Домоправителем: предупреждение; составление акта (протокола) о нарушении;	Заменить «Домоправителем» на «Правлением»	ПРИНЯТО Текст изменен.
Там же		Добавить подпункт: с. обращение в суд при невозможности внутреннего урегулирования возникшего конфликта.	ПРИНЯТО Это есть в п. 13.4.
13.4	В случае нанесения Товариществу материального ущерба и отказа добровольно ликвидировать ущерб в разумные сроки (не более 6 месяцев), председатель правления может направить соответствующие материалы в суд.	прописывая эту обязанность, необходимо прописать и последовательность действий и возможностей председателя, к примеру, вынесение вопроса на ОС с принятием последним решения об	НЕ ПРИНЯТО «Обязан» заменено на «может» - так больше возможностей для маневра. Что касается действий, то нельзя везде прописать делали. Тогда и пункте, касающемся нарушений надо прописать: позвонить,

		обращении в суд и выделении необходимых для этого денежных средств, включая заключение договора с юристом на составление иска и оплату госпошлины.	попросить, второй раз попросить, написать письмо и т.д.
--	--	--	---