

## ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ с разьяснениями НОВОЙ РЕДАКЦИИ УСТАВА.

1. Наименование: садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «ХИМИК-2», сокращенно СНТ»Химик-2»

2. Взносы (статья 4) только членские и целевые, а также компенсация за Эл/эн и др. Дано определение, что относится к членским взносам, а что к целевым. В смете на следующий финансовый год предусмотрена статья на проведение кадастровых работ для оформления земель общего пользования. Это теперь относится к целевому взносу.

В законе предложено осуществлять платежи только через расчетный счёт. Но было разьяснение Федеральной налоговой службы, что можно применять контрольно-кассовые аппараты, зарегистрированные в налоговой, при приёме наличных денег в СНТ. Информация о приеме наличных денег в кассу поступает оператору в налоговую службу. В годовом отчёте сведения о поступлении взносов и за эл/эн через ККА суммируются с данными по информации, поступившей в налоговую инспекцию, со сведениями о наличии денежных средств на Р\СЧ Сбербанка. Так что учет приёма наличных денег строго регламентирован.

3. ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА БЕЗ УЧАСТИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ. (Статья 7).

Садоводы, не пожелавшие вступить в члены Товарищества (или исключенные), также уплачивают целевые и членские взносы. Заключать с ними договор не обязательно. Они на собрании могут голосовать по вопросу утверждения членского и целевого взноса. В реестр членов Товарищества они не входят, но находятся за списком, данные о себе они обязаны предоставлять. На собрании их регистрируют отдельно и включают в кворум при голосовании по вопросам членского и целевого взноса и при ликвидации организации.

4. Права и обязанности садоводов (статья 8) практически не изменились, просто более широкая детализация.

Сделан акцент на права членов Товарищества на получение широкой и достоверной информации, знакомиться и получать заверенные надлежащим образом копии **любых** документов Товарищества. Такие требования закона делают необходимой наличия в Товариществе должности делопроизводителя. Документооборот очень большой, много входящей и исходящей корреспонденции, садоводам требуются справки, выписки из протоколов собраний и др. Мы ведём сайт, на котором выкладывается вся информация о делах в садоводстве, публикуются решения Правления, информация о наличии задолженности, выкладывается история учёта потребления электроэнергии, информация общества садоводов Домодедово, публикуются документы Товарищества, свидетельства, Положения, Устав, бланки, письма и заявления садоводов и др. Это большая работа.

Четко изложены **обязанности садоводов** вносить вовремя членские и другие взносы. Своевременно оплачивать (компенсировать) задолженность за потребленную электроэнергию, оплаченную Товариществом. В случае невнесения взносов и неоплаты задолженности перед Товариществом за потребленную электроэнергию, они взыскивается Товариществом в судебном порядке по месту нахождения Товарищества. В случае обнаружения фактов воровства электроэнергии у Товарищества, член Товарищества может быть исключен по решению общего собрания.

Садоводы обязаны использовать участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Нельзя возводить постройки, предназначенные для сдачи в аренду третьим лицам, организовывать мастерские по ремонту автомобилей, организовывать другие мероприятия, не связанные с уставной деятельностью Товарищества и разрешенным использованием земельного участка, в целях извлечения

личных доходов. Мы видели, что такие случаи приводят к конфликтным ситуациям в садоводстве.

Необходимо соблюдать права других членов Товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в Товариществе. Не нарушать тишину после 22 часов, не разводить костры на территории земель общего пользования, не засорять и не захламлять своей техникой земли общего пользования и земли, прилегающие к внешней стороне забора садоводства и в лесу. Особенно обратить внимание на меры пожаробезопасности.

Необходимо проявлять уважительное отношение к соседям и другим членам Товарищества, членам их семей, а также к сотрудникам Товарищества.

Садовод обязан нести бремя содержания земельного участка и ответственности за нарушение законодательства. Содержать территорию земель общего пользования, прилегающую к границам личного садового участка в порядке: осуществлять покос, не высаживать деревья и кусты за своим забором, убирать территорию от мусора, чистить от снега.

Бережно относиться к имуществу Товарищества, а при его порче, поломке или утрате по вине члена Товарищества восстанавливать поврежденное или возмещать Товариществу нанесенный ущерб.

**5.** Мы и раньше вели реестр членов Товарищества (статья 6). В новой редакции конкретизированы требования к ведению реестра, он обязателен. Поскольку наша организация является юридическим лицом, мы должны иметь точные сведения об участниках нашего Товарищества, члены Товарищества имеют законом установленные права, которые они могут защищать в суде, и обязанности, выполнять которые организация может потребовать через суд. Иски рассматривают районные суды по месту нахождения Товарищества.

**6.** Внесены изменения в права и обязанности Председателя (статья 12). Теперь он называется Председатель Товарищества. Целесообразно избирать Председателя решением Правления. Избранные общим собранием члены Правления из своего состава избирают Председателя. Это более оперативно. Бывают случаи, когда Председатель физически не может выполнять свои обязанности. Чтобы не остаться без руководителя (собрания проводятся редко, а в зимний период собрание просто невозможно собрать) и не остановить деятельность Товарищества из-за отсутствия первого лица, нужно компетенцию избрания Председателя передать Правлению. Собрание избирает членов Правления, следовательно, оно доверяет избранным людям руководить текущей деятельностью организации. В статье перечислены основные функции Первого лица, оговорена его ответственность. Чётко прописана процедура передачи документов от переизбранного председателя к новому составу Правления, оговорены сроки передачи документов, предусмотрен штраф 30 тыс. руб. в случае нарушения сроков передачи документов Товарищества. Оговорена ответственность Председателя за неисполнение своих обязанностей или ненадлежащее исполнение.

**7.** Уставом установлена численность состава Правления (статья 11) в 5 человек. Опыт показывает, что большее количество не делает Правление более работоспособным, некоторые члены Правления не приходят даже на заседания, считая, что и без них достаточно людей. В статье перечислены обязанности членов Правления. Увеличен срок исполнения обязанностей членов Правления и РК – 4 года.

В последние годы значительно увеличились требования к Товариществу как юридическому лицу, со всеми вытекающими требованиями как к любой организации. На нас распространяются все законы, которые регулируют деятельность юридических лиц. Значительно увеличился документооборот. Появилась обязанность предоставлять статистическую отчетность, прежде всего по воде. Значительно увеличилась бухгалтерская отчетность, возросли требования к первичному учету. Мы постоянно взаимодействуем с организациями в городе Домодедово: Администрация, налоговая, банк, БТИ, Мосэнергосбыт, кадастровая палата, МФЦ, ДОС и др. В этом году особенно много нам доставила хлопот реорганизация системы утилизации бытовых отходов. Отобрали лицензию в ЭкоТранс, мы **обязаны** заключать договор с региональным оператором, который не может предоставить нам прежних услуг по вывозу мусора. Помимо решений текущих хозяйственных вопросов Правлению приходится тратить много времени на взаимодействие с Домодедовскими организациями, направлять письма, получать ответы, ездить на переговоры, на совещания. Такие обязанности требуют постоянного штата сотрудников, которые есть в любой организации. Такого штата у нас нет. Работа членов Правления должна быть вознаграждена, это предусмотрено теперь законом и Уставом. Предложено в смете утвердить премиальный фонд, который по окончании отчетного финансового года при наличии денежных средств на счете может быть распределен между членами Правления в соответствии с их вкладом в работу Правления. В Уставе предусмотрена ответственность членов Правления за их действия (бездействие).

**8.** В Уставе более подробно изложены требования к созыву и проведению общих собраний (статья 10 и ст. 10<sup>1</sup>).

Всегда было большой проблемой собрать кворум на собрании. Теперь мы можем воспользоваться такой формой проведения собрания как **очно-заочная**. Особенность этой формы заключается в том, что в рамках проведения одного собрания с одной повесткой дня может быть как очное обсуждение вопросов повестки дня собрания собравшихся на собрание людей, так и голосование заочное, когда садоводы, ознакомившись с информационными материалами, выражают своё мнение в бюллетене. Голосование обязательно проводится бюллетенями, которые готовит Правление. Кворум в этом случае складывается из членов Товарищества, присутствующих на очном собрании, и членов Товарищества, заочно выразивших своё решение в бюллетене. Это очень усложняет подготовку к проведению собрания, но позволяет вовлечь большее количество садоводов в решение вопросов Товарищества.

**Уставом расширены** права садоводов при подготовке к проведению собрания. В Уставе установлено, что члены Товарищества имеют право «Вносить предложения и участвовать в улучшении деятельности Товарищества. Член Товарищества имеет право вносить на рассмотрения Правления предложения в повестку дня общего собрания, вносить кандидатов в состав Правления, ревизионную комиссию, счетную комиссию, контрольную комиссию. Главное, это необходимо сделать до того момента, когда Правление напечатает бюллетени для голосования.

Предложения в повестку дня общего собрания подаются членами Товарищества в Правление в письменном виде с формулировкой вопроса, предлагаемого в повестку дня собрания, и формулировкой решения по данному вопросу. Предложение должно быть обосновано. В случае выдвижения кандидата в выборные органы должно быть приложено письменное согласие кандидата баллотироваться на эту должность. Такое предложение должно быть подписано членом Товарищества.

Правление вправе отказать во внесении данного предложения в повестку дня собрания, если не соблюдены сроки, указанные в настоящей статье, не соблюдены условия, указанные в в Уставе, предложение не подписано членом Товарищества, предложение

противоречит законодательству и Уставу Товарищества. В этом случае Правление направляет отказ в письменном виде.

## 9. Более подробно расписана деятельность Ревизионной комиссии (статья 12).

Она также избирается сроком на 4 года в количестве 3-х человек. В случае, если Ревизионной комиссией будут выявлены грубые нарушения, она вправе созвать внеочередное собрание. Наша Ревизионная комиссия работает в текущем режиме, т.е. не один раз в год, а постоянно следит за финансовыми операциями в Товариществе, в курсе всех решений Правления, следит за банковскими выписками, контролирует заключаемые хозяйственные договоры, следит за начислением заработной платы, налогов и других выплат. От членов Ревизионной комиссии требуется не только высокий профессионализм, но честность, ответственность, организованность. Поэтому законом и Уставом предусмотрена возможность денежного вознаграждения членов Ревизионной комиссии. Утверждённый Фонд премирования, при наличии денежных средств, также распределяется по решению членов Ревизионной в зависимости от их индивидуального вклада в работу.

## 10. Большое внимание в законе уделено вопросу делопроизводства и хранению архива. Установлены твердые нормы и требования к делопроизводству и хранению документов. Работа носит постоянный характер. Поэтому в штат садоводства нужно включить должность делопроизводителя. Очень много времени уходит на оформление документов, на бухгалтерию, звонки, выдачу справок и т.д. В связи с возросшими требованиями к садоводству как к юридическому лицу в садоводческих товариществах ведутся проверки. Налоговая (не только камеральные, но и выездные), лесхоз, экологические, пожарные и др. На садоводства налагаются штрафы при отсутствии документов.

С проектом новой редакции Устава можно ознакомиться на сайте, а на бумажном носителе – в сторожке.

И. К. Быкова