

<p>Индивидуальный предприниматель Белоконова Янина Сергеевна ОГРНИП 318784700395233 ИНН 781620154651 Юридический адрес: 192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 35, корп. 5, кв. 14 Почтовый адрес: 187342, Лен. обл., г. Кировск, а/я 69 yana-kaplina@mail.ru « 12 » 05 2023г.</p>	<p>Председателю правления садоводческого некоммерческого товарищества «ПАВЛОВСКОЕ-2» ОГРН 1027809008996 Расторгуеву О.А. 196620, г. г. Санкт-Петербург, г. Павловск, Песчаный пер., д.11/16</p>
---	--

О проекте Устава

По результатам проведенной экспертизы проекта устава СНТ «Павловское-2» хотелось бы отметить, что:

1. В Уставе имеются ссылки на ФЗ 66, утративший свое действие с 01.01.2019 г.
2. ФЗ 217 не дает значения словосочетанию освоенный земельный участок, но в Уставе такое понятие приведено.
3. Собственник земельного участка – не всегда тот, чье право зарегистрировано в Росреестре в ЕГРН. Имеются иные случаи, когда право собственности есть, но не зарегистрировано. (недооформленное наследство например). Указанное в Уставе Понятие урезано по правовой сути.
4. Понятие «плата» для садоводов-индивидуалов ФЗ-ном не предусмотрена. Закон предполагает взимание **взносов**, так как с них СНТ не платит налоги. С любой «платы» необходимы налоговые отчисления, можно посчитать это прибылью. В связи с чем, такое понятие как «плата» садоводов, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность, неприменима.
5. Предмет деятельности СНТ в Уставе описан как гражданско-правовые отношения, но согласно ФЗ предметом деятельности Товарищества является совместное создание, развитие, строительство, содержание, использование, эксплуатация и управление имуществом общего пользования.
6. Глава о защите прав садоводов перечисляет общие понятия ГК РФ о правах. Вопрос: каким образом СНТ встанет на защиту права собственности на земельный участок члена СНТ? На защиту продажи участка и другого имущества? Не понятно кто от кого защищает. СНТ владеет общим имуществом, его содержит и сберегает, не отвечает по обязательствам своих членов. В связи с чем, перечисление в Уставе прав на защиту не уточнено и нецелесообразно.
7. Легализация «инициативных групп» в Уставе приведет к срыву работы правления и принятию ими решений в компетенции, указанной в ФЗ. В заседаниях правления участвуют только члены правления и приглашенные лица. Иначе заседание превращается в «балаган».
 - 1) участие в заседаниях Правления Товарищества без права голосования по вопросам повестки заседания;
 - 2) объединение с другими членами Товарищества в рабочие и инициативные группы для оказания помощи в управлении делами Товарищества. Рабочие группы создаются на определенный срок, на основании поданных заявлений от членов Товарищества и их ближайших родственников, имеющих опыт в решении аналогичных задач. Решением Правления утверждается состав рабочей группы и задачи для решения.
8. В Уставе отсутствуют правила благоустройства и поведения в Товариществе, не определен состав зданий и сооружений для общего пользования, не указаны СНиПы обязательные для соблюдения. Отсутствуют обязанности по соблюдению садоводами правил пожарной безопасности.
9. Садоводы-индивидуалы вообще не обладают никакими обязанностями, только участие в общих собраниях и внесение платы. В остальном, согласно представленного проекта Устава, могут делать что хотят.

10. Пункты про ИПУ не содержат важных указаний на недопустимость безучетного потребления, подключения иных субабонентов, процедуру ограничения и отключения.

11. Согласно проекта Устава, члены СНТ не обязаны предоставлять для реестра паспортные данные, в таком случае взыскание задолженности с садоводов, возмещение ущерба будет невозможно без таких сведений. Так же сведения в реестр вносятся в течение 14 дней, но реестр ведется на дату 31 декабря текущего года. Одно другому противоречит.

12. Возместительные платежи... в Уставе за потребленный ресурс.. Еще раз обращаю внимание, что СНТ принимает только взносы. Оплата за электроэнергию, по сути, возместительный взнос.

13. Составление ФЭО со стоимостью услуг, работ и материалов, подтверждённых документально (договоры, коммерческие предложения от поставщиков и подрядчиков, анализ рынка в интернете, практически и физически очень затруднительно. Надо на эту задачу брать в штат отдельного человека и мониторить рынок. Составление ФЭО по таким принципам приведет так же к невозможности исполнения сметы, т.к. возможна инфляция и др. Заложить конкретные цены в ФЭО и предъявить их к исполнению, например к концу финансового года, будет невозможно, поставщики уже не будут работать по таким ценам. ФЭО это разбивка статей сметы на более мелкие блоки и закладка в отдельный блок определенной суммы на материалы и работы, а не сбор коммерческих предложений.

14. Сроки внесения взносов $\frac{1}{4}$ в сентябре и $\frac{1}{4}$ в декабре не дадут возможности правлению исполнить смету в дачный сезон, в связи с отсутствием достаточного количества сданных денег.

15. Пени 0,1% не более суммы долга... не покроют пеней Товарищества, оплачиваемых, например, за задолженность по свету.

16. Доходы Товарищества и экономия, согласно Устава, тратится исключительно по решению ОС, но надо понимать, что собрание 1 раз в год, деньги обесцениваются, и проект Устава не дает возможности правлению использовать эти деньги как резервный фонд или на устранение аварийных ситуаций и форс-мажора, что затруднит деятельность СНТ.

17. Срок избрания исполнительных органов лучше доверить ОС, уточнение до 2 – х лет нарушает права членов СНТ на принятие самостоятельного решения, относительно срока работы председателя и правления.

18. В проекте Устава прослеживается дискриминация на избрание в исполнительные органы. Устав определяет дополнительные условия для избрания.

19. Усложнена процедура проведения общих собраний. Форма собрания, сначала заочная, потом очная не дает возможности отчитаться вживую перед садоводами.

20. Уставом предполагается обязательная повестка дня, что не предусмотрено ФЗ. Повестка дня утверждается исключительно правлением по мере необходимости и готовности вопросов, для принятия решений. Внесение иных вопросов в повестку дня садоводами по заявлениям значительно затруднит проведение собрания, т.к. чем больше вопросов в повестке дня, тем сложнее уложиться в регламент. Провести собрание по повестке в 20 вопросов будет нереально.

21. Регламент уведомления о собрании полностью нарушен Уставом, содержит даты, не соответствующие ФЗ 217.

22. Порядок уведомления о собрании в письменной форме каждого садовода предполагает финансовое обеспечение. Не дается в Уставе возможности выбора способа уведомления.

23. Такого понятия, как неутвержденные ПРОЕКТЫ документов нет. Проект априори не может быть утвержден, если это только предполагаемый проект.

24. В Уставе практически узаконено проведение внеочередных «рейдерских» собраний.

...Внеочередное Общее собрание открывает руководитель органа, выступившего инициатором собрания, или представитель инициативной группы, выступившей с предложением о проведении внеочередного Общего собрания.

инициатор собрания назначает председателя собрания..

Председатель Товарищества (или иной инициатор) уведомляет членов Правления о дате, времени и месте проведения заседания членов Правления...

25. Голосование площадью участка в ФЗ 217 не предусмотрено. Так может голосовать только ОС собственников, а такового в ФЗ 217 нет. Настоящим 1 член-1 голос, без вариантов.

26. Не ясно, будем 3 часа ждать кворум?

При отсутствии кворума в течение 3 часов с момента начала регистрации участников....

27. Председатель Товарищества, согласно проекта Устава, не имеет прав на осуществление нормальной финансовой и хозяйственной деятельности. Уставом рекомендован жесткий контроль и невозможность проведения сделок и платежей. Обязанностей и преследований по Закону, более чем приписано и председателю и правлению.

28. Заседания членов правления, поэтому так и называются, что проводятся только членами правления.

29. Внеплановые ревизионные проверки ФЗ не предусмотрены.

Данный проект Устава трудно читаем, тяжел для восприятия обычными садоводами, имеются повторы и нелогичные пункты. Отсутствуют значимые моменты, необходимые именно для практической работы Товарищества, т.к. ФЗ – это теория.

Проект Устава затрудняет работу и деятельность Товарищества как по отдельным положениям (проведение собраний, взимание взносов), так и в общем ключе (присутствие садоводов и инициаторов на всех заседаниях). Общее впечатление, что проект Устава разработан некой «инициативной» группой лиц, которая намерена осуществлять тотальный контроль над исполнительными органами СНТ, не включаясь в эти органы, чтобы не нести самостоятельной ответственности.

Я.С. Белоконова

