

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к новой редакции УСТАВА садоводства.

Необходимость принятия новой редакции устава проистекает из Федерального закона от 29.07.2017 г. N 217 - ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее ФЗ-217), который вступил в силу 1 января 2019 г.

Правовая конструкция законодательства предполагает главенство специальных федеральных законов, принятых для регулирования тех или иных отношений (в данном случае - садоводства). Посему, в разрешении вопросов, возникающих в жизни садоводства, садовода, органов власти, мы руководствуемся ФЗ-217. Закон новый и лаконичный. Это означает, что правоотношения, в нем неурегулированные, прописаны в других, более «старых» законах, или в кодексах. Сами нормы ФЗ-217 и законодательства в целом, либо императивны, то есть их нужно исполнять буквально, либо дают рамки «от и до, не менее, не более» и мы должны определить параметры сами. Бывают случаи, когда нормы не установлены вовсе. Тогда мы можем прописать их в Уставе самостоятельно, не выходя за рамки гражданского законодательства и здравого смысла.

По тексту Устава:

1. **Раздел 1.** Это **НОВАЯ РЕДАКЦИЯ** Устава садоводства. Юридическое лицо у нас одно, ОГРН и ИНН не меняются, все права юридического лица (садоводства) и физических лиц (членов садоводства и правообладателей участков) сохраняются.
2. Меняется организационно-правовая форма (так требует ФЗ-217) садоводства. Сейчас - СНП (садоводческое некоммерческое партнерство). Будет СНТ - **садоводческое некоммерческое товарищество**.
3. Положения **разделов 2 - 6** Устава определены в ФЗ-217 достаточно подробно. Устав их повторяет.
4. Размер членских взносов устанавливает общее собрание. Периодичность оплаты и срок внесения надо указать в Уставе. Указано - раз в месяц, до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым (п. **7.4.**). Как и сейчас.
5. Пункты **7.7.** и **9.5.** содержат важную норму - расчёт долей для голосования и оплаты членских взносов. Это пропорция площади участка (суммы площадей, если участок не один) к площади участка общего пользования. Следует отметить, что:

- для подсчета **ГОЛОСОВ** - это норма императивная (закреплена в статье 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации);

- для расчета **ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ**. Обсуждение и **ОПРОС (3А-71%)** в группе СНП в Телеграмме показали оптимальность такого же подхода к оплате членских взносов. **ВСЕ** владельцы участков платят членские взносы в зависимости от площади (площадей) участка (участков), то есть в расчете на квадратный метр земли.

При этом, аргументы владельцев двух и более участков, на которых размещен один дом, о несовершенстве такого подхода, имеют право на

существование. К общему собранию осенью 2021 г. будут подготовлены и вынесены на голосование предложения и сметы по дифференциации взносов.

6. В п.п. **7.8.** и **7.9.** мы вправе самостоятельно установить размер пеней за несвоевременную уплату взносов и порядок взимания пеней. В Уставе записано число, рассчитанное по примеру ЖК РФ, в размере 1/300, а после первого месяца просрочки, в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, но не более неоплаченной суммы.
7. Назначение, размер, порядок и срок внесения **ЦЕЛЕВЫХ ВЗНОСОВ** устанавливает общее собрание (п.п. **7.2.** и **7.11.**). Таким образом на общем собрании мы будем решать, не только целесообразность сбора денег по каждому проекту, размер и сроки внесения целевого взноса, но и порядок оплаты: *(обязательный/добровольный; с участка/с площади участка/с домовладения/с автомобиля и т. п.)*.
8. В п. **7.13.** определено право не оплачивать целевые взносы на содержание и ремонт инфраструктуры, садоводами, правами на использование которой они не обладают и в создание которой участие не принимали (в нашей ситуации - газосети).
9. Положения **разделов 8 - 12** взяты из ФЗ-217. Нам самим необходимо определить:
 - срок полномочий органов управления и контроля (п. **8.5.**). Обсуждение и **ОПРОС (67%)** показали оптимальность срока полномочий в **два года**;
 - оптимальность количества членов правления (п. **10.3.**) - **10 человек**, **ОПРОС (39%)**.
10. П. **9.5.** описывает порядок подсчета голосов на общем собрании, который установлен законодательно (ст. 48 ЖК). **Голосуем квадратными метрами участков** (как и платим).
11. **Раздел 13** регулирует режим имущества общего пользования. Сейчас земельный участок МОП (33,38 га) находится в собственности садоводства. До 1 января 2024 г. общее собрание членов СНТ должно решить, оставить все как есть, либо передать имущество безвозмездно в общую долевую собственность всех лиц, являющихся собственниками земельных участков. Для этого необходимо согласие **КАЖДОГО** собственника.
12. **Разделы 14 - 15** подробно регулируются ФЗ-217. Устав их повторяет. Собственник участка, не ставший членом СНТ, платит за использование общего имущества сумму, равную членским взносам (п. **15.3.**) Тем более, по финансовым опросам он (собственник), голосует, как и член (п. **15.5.**).
13. Сейчас в реестре членов СНП уже 707 человек, собирать кворум (50%+1 = = 355 человек!) сложно даже при заочном голосовании, даже когда завершится эпидемия. П. **16.3.** предусмотрена процедура заочного голосования.
14. В Уставе невозможно прописать все аспекты жизни садоводства. Для определения норм текущей жизни у нас есть Регламент проживания. Условия строительства регулируют ПЗЗ Сертоловского городского поселения. Прочие вопросы отнесены к полномочиям органов управления и контроля СНТ. Основным же источником права для нас являлось и является **ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ** - высший орган управления садоводства.