

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

1. Порядок проведения общего собрания и документы, утверждаемые решением общего собрания.
2. Судебная практика по оспариванию документов, утверждаемых решением общего собрания.

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Формы проведения собраний

**всего шесть:**

- очное общее собрание членов;
- заочное общее собрание членов;
- очное собрание уполномоченных;
- заочное собрание уполномоченных;
- очное внеочередное общее собрание;
- заочное внеочередное общее собрание.

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## **Кворум и как его считать**

Подсчет присутствующих на собрании

Общее количество членов СНТ

Учет вновь принятых членов

Число членов равно числу участков

## общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

### Заочное голосование

- Решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем)" (ст.21 п.3 ).
- "В уставе в обязательном порядке указываются... порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем)" (ст.16 п.4).
- Общее собрание не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения прихода-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора)..." (ст.21 п.3 )
- Заочное голосование должны сопровождать все атрибуты общего собрания, которые в законе трактуются, как обязательные. Это уведомление о собрании, избрание председателя собрания, оформление протокола.

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Порядок избрания уполномоченных

ст.20 п.2 "уполномоченные избираются в соответствии с уставом такого объединения, в котором устанавливаются:

- 1) число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;
- 2) срок полномочий уполномоченного такого объединения;
- 3) порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);
- 4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения".

пп.3 п.2 ст.20 закона №66-ФЗ подразумевает избрание уполномоченных на общем собрании членов товарищества.

## общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

Делегированное полномочие - это доверенность. По сути и по смыслу, уполномоченный должен являться доверенным лицом группы садоводов, их представителем.

Пункт 2 статьи 20 №66-ФЗ предписывает указывать в уставе число членов товарищества, от которых избирается один уполномоченный.

уполномоченных должно быть не менее некоторого числа, и каждый из них имеет свой представительский вес (число голосов), равный числу избравших его садоводов.

Если в сумме присутствующие уполномоченные представляют 51% садоводов, кворум есть

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Уведомление о собрании

ст.21 п.2 закона "уведомление членов может осуществляться в письменной форме, посредством сообщений в СМИ, а также посредством размещения объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления.

Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения"

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Председатель и секретарь

ст.21 п.2 "Председатель общего собрания (собрания уполномоченных) избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов такого объединения.

Законом №66-ФЗ от 15.04.1998 не установлено никаких требований относительно секретаря общего собрания садоводов



общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Изменение повестки

ст.21 п.2 абзаца 6 "в уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов

**изменение повестки по ходу собрания дает повод и основание для оспаривания решений собрания по вновь включенным в повестку вопросам**

по большому счету, Собрание не должно что-то решать, оно должно лишь утверждать проработанные правлением и хорошо аргументированные решения

# общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

## Протокол собрания садоводов

"Протоколы общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собраний уполномоченных) подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно" (ст.27 п.1 )

Реквизиты протокола собрания садоводческого товарищества:

название товарищества;

вид документа (Протокол);

дата и номер документа;

место проведения собрания;

название документа (Общее собрание членов);

сведения о председателе собрания;

сведения о секретаре собрания;

сведения о числе присутствующих на собрании и общем числе членов товарищества;

сведения о приглашенных;

повестка собрания;

сведения о ходе и результатах обсуждения вопросов повестки;

перечисление прилагаемых документов;

подпись председателя собрания;

подпись секретаря собрания;

печать садоводческого товарищества.

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Подделка протокола

собственноручное добавление подписей в явочные листы (списки регистрации) присутствующих на собрании недопустимо.

Указанное, при наличии условий подпадает под ст.159 УК РФ (мошенничество).

Если денежные средства, в результате подделки, привлекались, и члены правления получали вознаграждение из этих средств, тогда мошенничество имело место. Шансы на возбуждение уголовного дела в случае подделки явочных листов или самого протокола собрания вполне реальны.

## общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

### Неточности в протоколе. Изменение протокола

Важнейший реквизит протокола общего собрания членов СНТ - его текст - имеет информационный (выступления, реплики и т.п.) и распорядительный (утверждение взносов, избрание кандидатур, прием и исключение членов и т.п.) характер.

Срок, в течение которого протокол собрания должен быть составлен, в законодательстве не оговаривается

- 1) изменять протокол могут лица, его составившие и подписавшие;
- 2) изменение должно быть надлежащим образом документировано

Если изменения вносятся в распорядительную часть протокола собрания (в записи, устанавливающие обязанности или права для членов товарищества), тогда об изменении протокола садоводы должны быть уведомлены в срок, установленный законом для оповещения о решениях собрания - в течение семи дней с момента внесения изменения

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Список регистрации участников собрания

Как правило, список регистрации присутствующих на собрании оформляется в виде таблицы с соответствующим названием, содержащей следующие столбцы:

1 - номер записи;

2 - номер участка;

3 - фамилия, инициалы садовода;

4 - отметка о представительстве ("лично" или фамилия и инициалы представителя);

5 - подпись садовода или его представителя

**При проведении очередных и внеочередных общих собраний членов товарищества, собраний уполномоченных список участников собрания составляется обязательно**

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Ничтожность и недействительность

Ничтожность - изначальное отсутствие юридической силы, не требующее подтверждения в суде. В отличие от ничтожности, вопрос о недействительности разрешает только суд.

применительно к общему собранию, следует два вывода:

- 1) независимо от соблюдения процедур проведения собрания его решения оспоримы, поскольку права садовода, в том числе и членские, могут быть нарушены самим смыслом принимаемых собранием решений;
- 2) независимо от кворума и прочих процедурных моментов решения собрания изначально действительны.

## общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

### Полная и частичная недействительность

Возможны два варианта судебного оспаривания решений общего собрания СНТ: либо признание собрания недействительным полностью, либо в части каких-либо решений.

Если собрание оспаривается полностью, обстоятельствами (основаниями иска), которые надлежит доказать в суде, могут быть:

- 1) отсутствие кворума на собрании;
- 2) нарушение процедуры и порядка проведения собрания, т.е. неуведомление (или ненадлежащее уведомление) о предстоящем собрании, нарушение регламента проведения собрания;
- 3) несоответствие протокола собрания действительности (здесь главное - искажение результатов голосования);
- 4) Не уведомление членов товарищества о решениях собрания в срок, превышающий 7 дней.

Доказывание вышеприведенных трех пунктов, в основном, на свидетельских показаниях.

общественная организация  
«общество садоводов и собственников недвижимости»

## Последствия недействительности решений собрания

Согласно ст.12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется, в числе прочего, путем "признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки".

если собрание, утвердившее взнос, признано судом недействительным, это не означает, что правление садоводческого товарищества обязано сразу вернуть садоводам все собранные деньги.

На возврат должно быть заявлено в суд отдельное исковое требование.

Говорить об обязанности имеет смысл, когда эта обязанность подкреплена наказанием за неисполнение.

Соответствующая статья - 315 УК РФ - применимая к председателю правления садоводческого товарищества за неисполнение решения суда, существует.



# общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ

Правила внутреннего распорядка;

Положение о ревизионной комиссии;

Должностная инструкция

Положение о порядке составления смет и расчета членских взносов + Сметы;

Договор о порядке пользования объектами инфраструктуры, инженерными коммуникациями и другим имуществом общего пользования СНТ «Березовая роща»;

Положение о правлении СНТ

Положение о порядке уплаты взносов и платежей.

Положение о регламенте проведения общего собрания.

Положение о проведении голосования (очное, заочное)

Положение о порядке избрания уполномоченных

Положение о протоколе общего собрания

# общественная организация «общество садоводов и собственников недвижимости»

Штатное расписание

Положение о порядке охраны

Положение о порядке дежурств, отработки

Положение о порядке сбора и вывоза ТБО

Правила пожарной безопасности

Положение об электроснабжении, водоснабжении

Методика определения потерь электричества

Положение о порядке пользования садовыми участками и общим имуществом

Регламент ознакомления с документами Товарищества

Регламент рассмотрения Правлением, Председателем Правления заявлений садоводов Товарищества