

Какие вопросы решает общее собрание и почему все решения надо исполнять

Общее собрание – главный орган управления товарищества. На общем собрании принимаются основанные вопросы, которые касаются всех членов товарищества. Почему всех? Потому, что члены товарищества должны исполнять решения общего собрания, даже если они с ним не согласны.

Обязанность по исполнению решения общего собрания установлена законом.

В соответствии с частью 27 статьи 17 Закона № 217-ФЗ решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения:

– органами товарищества правлением, председателем, ревизионной комиссией);

– членами товарищества;

– собственниками земельных участков, которые не являются членами товарищества (если такие решения принимаются по вопросам, указанным в пунктах 4 – 6, 21 и 22 части 1 статьи 27 Закона № 217-ФЗ).

Незаконное решение общего собрания надо оспаривать в суде. Если суд признает решение общего собрания недействительным, такое решение исполнять не надо.

Общее собрание членов СНТ принимает решения по следующим вопросам:

1. Изменение устава товарищества.

Изменения в устав готовятся правлением или группой садоводов, доводятся до сведения членов СНТ. На общем собрании принимается уже готовый, подготовленный проект.

2. Избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий.

Обратите внимание, председатель товарищества избирается не правлением, что было возможно раньше по Закону № 66-ФЗ, а на общем собрании.

3. Определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры.

Вознаграждение председателю, правлению, ревизионной комиссии и работникам СНТ определяет общее собрание.

4. Принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков.

Общее собрание принимает решение о приобретении земельного участка общего пользования, если он до сих пор находится в муниципальной или государственной собственности, в собственность или в аренду.



5. Принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

Принятие этого решение повлечет необходимость расчета и определения размера целевых взносов.

6. 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.

Принятие решения о передаче недвижимого имущества в долевую собственность граждан повлечет необходимость уплаты налога с имущества физлиц, с момента регистрации права общей долевой собственности. Уведомление об уплате налога должно быть направлено каждому садоводу отдельно.

7. Об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, или с заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости.

Общее собрание должно принять решение, кто будет обращаться от имени СНТ в Росреестр с заявлением и пакетом документов, для регистрации права собственности на имущество общего пользования и постановки его на кадастровый учет. Это может быть не председатель, а любое другое лицо. В любом случае, решение общего собрания о возложении указанных полномочий на это лицо, должно быть.

8. Прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества.

Как и прежде, прием в члены и исключение собственников земельных участков из членов – относится к исключительной компетенции общего собрания.

Добровольный выход из членов товарищества происходит с даты написания заявления, а не с даты принятия решения об исключении. И в данном случае, принятие решения об исключении не требуется. Другое дело должники, они исключаются решением общего собрания с соблюдением всех необходимых формальностей.

9. Принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества.

Общее собрание состоит из собственников земельных участков (членов и не членов). Обе категории должны платить взносы и плату на расчетный счет товарищества. Что это за расчетный счет, в каком банке открыт – решение об этом принимает общее собрание. Если расчетный счет закрывается, то этому моменту также должно предшествовать решение общего собрания.

10. Одобрение проекта планировки территории или проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества.

До утверждения плана территории СНТ, проекта межевания территории СНТ, члены товарищества должны быть ознакомлены с указанными документами, так как на общем собрании необходимо ставить вопрос об их одобрении.

11. Распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

12. Утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора). Ревизионная комиссия выполняет свою работу, результатом которой является отчет. С отчетом до собрания необходимо ознакомить всех членов товарищества, чтобы на собрании садоводы знали, за что они голосуют.

13. Утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом.

Положение – это документ, который разрабатывается и утверждается дополнительно к Уставу и решениям общего собрания. Положение доводится до сведения членов СНТ до

общего собрания, чтобы на собрании садоводы имели представление, за что они голосуют.

14. Принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них. Это на случай, если несколько СНТ решат объединиться в ассоциацию (союз). В отличие от Закона № 66-ФЗ, в Законе № 217-ФЗ не установлен порядок объединения садоводческих товариществ в ассоциации. Руководствуемся ст. ст. 123.8- 123.11 Гражданским кодексом РФ.

15. Заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества.

Проверку соблюдения финансовой дисциплины в садоводческом товариществе осуществляет ревизионная комиссия. Но если появится необходимость, можно обратиться в аудиторскую компанию с целью проведения проверки. Прежде чем обращаться к аудиторам, необходимо заручиться решением общего собрания об этом. В решении нужно лучше указать, с какой организацией СНТ и на каких условиях будет заключаться договор.

16. Утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

Регламент и порядок проведения общего собрания обычно утверждается в начале собрания. Порядок деятельности председателя, правления товарищества и ревизионной комиссии можно утвердить на общем собрании отдельным решением. Можно разработать и утвердить положения о деятельности председателя, правления и ревизионной комиссии. Положение – это документ, который разрабатывается и утверждается дополнительно к Уставу и решениям общего собрания. Положение доводится до сведения членов СНТ до общего собрания, чтобы на собрании садоводы уже знали, за что они голосуют.

17. Рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

Жалобу на действие или бездействие председателя, правление или ревизионную комиссию надо направить в правление заранее, до формирования повестки дня. В жалобе необходимо указать требование о включении вопроса рассмотрения данной жалобы в повестку дня общего собрания.

18. Утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении. *Пожалуй, самая болезненная тема.*

Со сметой все члены товарищества должны знакомиться до общего собрания, чтобы на момент голосования, знать, какие пункты вошли в смету. Это поможет принять правильное решение – за или против. За смету голосуют только члены товарищества, собственники земельных участков, которые не являются членами товарищества – не голосуют.

19. Утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества.

Отчеты должны быть доведены до сведения членов товарищества до собрания, чтобы была возможность ознакомиться.

20. Определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества.

До обращения в суд или иные компетентные органы, садоводы часто ищут поддержки у председателя СНТ: пишут ему письма, заявления и жалобы, например, на своих соседей. Как рассматриваются такие обращения, в какой срок на них должен дать ответ председатель и т.д., все это можно определить решением общего собрания.

21. Принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества.

Этот вопрос решается на каждом общем собрании сразу после определения наличия кворума.

22. Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ.

Размер взносов определяется после утверждения сметы, на ее основе. Срок внесения взносов указывать в решении обязательно. В противном случае, вы не сможете определить, с какого момента считать должникам пени.

23. Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ.

Финансово-экономическое обоснование – это не приходно-расходная смета, это отдельный документ.

24. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

Это на тот случай, если СНТ вам больше не нужно.

Адвокат Светлана Евгеньевна Жмурко