

ПИСЬМЕННОЕ ВОЗРАЖЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛАДА»

на замечания Мищенко **** к проекту новой редакции Устава

Ознакомившись с возражениями собственника участка №****/*** Мищенко *****, Правление ТСН «ЛАДА» считает их несостоятельными, основанными на неверном толковании норм материального права, и представляет следующие мотивированные опровержения по каждому пункту:

(Для зачитания на общем собрании и приобщения к материалам доработки Устава)

По пункту 1 (Замечание к п. 2.7 проекта — «Законодательство»)

Возражение садовода: Исключить термин «законодательство», заменив на «законы РФ и действующая Конституция РФ», из-за опасения применения международных норм.

Опровержение правления: Замечание юридически необоснованно. Понятие «законодательство РФ» является общепринятым и включает в себя Конституцию РФ, федеральные конституционные законы, федеральные законы, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ. В силу **ст. 1 Федерального закона № 217-ФЗ**, правовое регулирование деятельности товариществ осуществляется именно «в соответствии с законодательством РФ». Исключение или сужение данного термина приведет к несоответствию Устава федеральным нормативным актам.

По пункту 2 (Замечание к п. 2.1 ст. 3 проекта — «Иные условия»)

Возражение садовода: Расшифровать или убрать фразу «и иные условия» применительно к созданию благоприятных условий для садоводов.

Опровержение правления: Замечание отклоняется. Данная формулировка является классической гражданско-правовой открытой нормой, широко применяемой в уставах некоммерческих организаций. Невозможно предусмотреть в Уставе исчерпывающий закрытый перечень хозяйственных и бытовых ситуаций на десятилетия вперед. Наличие этой фразы позволяет правлению оперативно реагировать на меняющиеся потребности товарищества (например, внедрение новых систем безопасности, цифровизация учета), действовать в рамках уставных целей и не осуществлять дорогостоящую перерегистрацию Устава в налоговом органе при каждом нововведении.

По пункту 3 (Замечание к п. 5 ст. 3 проекта — «Прибыль»)

Возражение садовода: Пункт о прибыли противоречит некоммерческому статусу товарищества.

Опровержение правления: Данный вывод основан на неверном толковании норм материального права. В полном соответствии с **п. 4 ст. 50 ГК РФ** и **ст. 3 Закона № 217-ФЗ**, некоммерческая организация имеет право осуществлять деятельность, приносящую доход, если это служит достижению целей, ради которых она создана. У СНТ могут возникать внереализационные доходы (например, проценты банка на остаток средств на расчетном счете, плата провайдеров за размещение кабелей связи на опорах СНТ). Пункт 5 статьи 3 проекта Устава прямо фиксирует императивное требование закона: *полученная прибыль не распределяется между членами, а расходуются исключительно на цели СНТ*, что полностью исключает признаки коммерческой деятельности.

По пункту 4 (Замечание к п. 4.1.3 проекта — Понятие «Доля в праве»)

Позиция правления: Замечание отклоняется. Определение понятия «доля в праве общей долевой собственности» жестко закреплено **ст. 244 ГК РФ** и **ст. 25 Закона № 217-ФЗ**. Доля садовода в общем имуществе является идеальной и пропорциональна площади

принадлежащего ему индивидуального земельного участка. Измерять её физически в «сотках» невозможно, так как дороги и общие земли неделимы. Формулировка проекта полностью отвечает закону.

По пункту 5 (Замечание к п. 7 ст. 6 проекта — «Заместитель председателя»)

Возражение садовода: Ввести в Устав должность «заместителя председателя правления без оплаты труда» на случай болезни или смерти руководителя.

Опровержение правления: Введение такой единоличной должности напрямую противоречит **ст. 16 Федерального закона № 217-ФЗ**, которая закрепляет жесткую структуру органов управления: общее собрание, правление (коллегиальный орган) и Председатель (единоличный исполнительный орган). Должность «заместителя» с автоматическим переходом исполнительных функций федеральным законом не предусмотрена. В случае временного отсутствия (отпуск, больничный) председатель выдает доверенность одному из членов правления. В случае досрочного прекращения полномочий (смерть, отставка), **Статья 6, п. 8 и Статья 7, п. 21** проекта Устава четко регламентируют порядок: созыв внеочередного собрания для выборов нового руководителя. Требование о бесплатном труде также нарушает **ст. 133 Трудового кодекса РФ**.

По пункту 6 (Замечание к п. 12 ст. 7 проекта — «Закрытость правления»)

Возражение садовода: Разрешить всем членам СНТ присутствовать на заседаниях правления без права голоса.

Опровержение правления: Заседание правления — это рабочий исполнительный орган, а не площадка для дискуссий. Вся необходимая открытость и прозрачность работы органов управления СНТ «Лада» в полном объеме обеспечена **ст. 11 Закона № 217-ФЗ и п. 7 ст. 21** проекта Устава. Каждый садовод имеет безусловное право знакомиться и получать копии любых протоколов заседаний правления, бухгалтерской отчетности и актов ревизий. Дополнительно, **п. 11 ст. 7** проекта Устава предусматривает проведение *расширенных* заседаний правления с участием членов СНТ, когда этого требует повестка дня. Общий бесконтрольный допуск парализует оперативную работу правления.

По пункту 7 (Замечание к п. 16.2 ст. 7 проекта — «Снятие показаний»)

Возражение садовода: Прописать в Уставе, что показания счетчиков должны лично и бесплатно снимать не менее трех членов правления.

Опровержение правления: Детализация пошаговых технических регламентов (в каком составе, в какие даты и какими инструментами осуществляется обход) является предметом локальных нормативных актов (Положений, должностных инструкций), но не текста Устава. Устав, согласно **ст. 14 Федерального закона № 217-ФЗ**, закрепляет за правлением общее материальное полномочие по «*контролю показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии*», что и сделано в **п. 16.2 ст. 7** проекта Устава.

По пункту 8 (Замечание к п. 8 ст. 15 проекта — «Договоры с индивидуалами»)

Возражение садовода: Индивидуалы не обязаны подчиняться Уставу, расчеты с ними должны вестись только на основании индивидуальных договоров с расчетом оказанных услуг.

Опровержение правления: Данное требование основано на устаревшем законодательстве (ФЗ № 66, отмененном в 2019 году). Согласно действующей **ч. 3 ст. 5 Федерального закона № 217-ФЗ**, лица, ведущие садоводство без участия в товариществе, **обязаны** вносить плату за создание, содержание общего имущества и услуги по

управлению в размере, *равном суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов членов товарищества*. Заключение индивидуальных договоров полностью упразднено федеральным законодательством. Пункт 8 статьи 15 проекта Устава составлен в строгом и точном соответствии с действующим законом.

По пункту 9 (Замечание к п. 15.12 проекта — «Доходы от хозяйственной деятельности»)

Возражение садовода: Мищенко В.К. заявляет о юридической нестыковке и требует полностью аннулировать пункт 15.12, утверждая, что у товарищества как у некоммерческой организации принципиально «не может быть доходов».

Опровержение правления: Данное требование основано на неверном толковании норм гражданского права и полностью отклоняется правлением.

В соответствии с **пунктом 4 статьи 50 Гражданского кодекса РФ**, некоммерческие организации (включая товарищества собственников недвижимости и СНТ) имеют законное право осуществлять приносящую доход деятельность, если это прямо предусмотрено их уставами и служит исключительно достижению целей, ради которых они созданы.

У ТСН «ЛАДА» в процессе жизнедеятельности на законных основаниях возникают и могут возникать внереализационные и операционные доходы, не являющиеся взносами садоводов. К ним относятся: проценты банка на остаток денежных средств на расчетном счете товарищества, плата от коммерческих интернет-провайдеров и сотовых операторов за размещение линий связи на опорах СНТ, плата за временный наем имущества.

Пункт 15.12 проекта Устава составлен в строгом соответствии со ст. 50 ГК РФ и **Федеральным законом № 217-ФЗ**: он жестко фиксирует, что весь полученный доход *«используется только для оплаты расходов на содержание имущества общего пользования»*. Данные поступления снижают итоговый размер членского взноса для каждого садовода. Исключение данного пункта лишит СНТ «Лада» легитимного права принимать сторонние денежные средства и повлечет штрафы со стороны налоговых органов.

По пункту 10 (Замечание к п. 16.3 проекта — «Единица измерения участка»)

Возражение садовода: Раскрыть в Уставе единицу измерения земельного участка (сколько соток).

Опровержение правления: Устав регулирует общие правоотношения всех собственников. Включение в текст Устава конкретных площадей участков юридически некорректно, так как площади индивидуальны (6, 9, 12 соток) и содержатся в ЕГРН. В **Статье 16, п. 1 и п. 2** проекта Устава четко определено, что *«размер членского взноса за квартал устанавливается за сотку площади участка»*, что полностью снимает любые неопределенности при расчетах.

По пункту 11 (Замечание (к п. 18.1 проекта — «Распределение голосов пропорционально соткам»)

Возражение садовода: Мищенко В.К. утверждает, что равенство голосов ущемляет права лиц, имеющих большие участки (9, 12, 18 соток) и уплачивающих большие взносы. Предлагает дробить и умножать голоса: за 9 соток — 1,5 голоса, за 12 соток — 2 голоса, за 18 соток — 3 голоса.

Опровержение правления: Данное требование представляет собой **прямое и грубое нарушение федерального законодательства** и не может быть включено в Устав ни при каких обстоятельствах.

В соответствии с **частью 2 статьи 16 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ**, в садоводческих некоммерческих товариществах действует императивный (обязательный) корпоративный принцип: **каждый член товарищества имеет один голос**.

Закон делает единственное строгое исключение: количество голосов может быть увязано с количеством *самостоятельных земельных участков*, если у одного гражданина в собственности находятся два или более изолированных участка с отдельными записями и кадастровыми номерами в ЕГРН.

Дробить или увеличивать голоса в зависимости от площади (количества соток) одного земельного участка категорически запрещено законом. Членство в СНТ является личным, а не паевым. В случае внесения в текст Устава формулы «1,5 или 2,5 голоса за сотки», Управление ФНС по Тульской области **незамедлительно вынесет решение об отказе в государственной регистрации** данной редакции Устава как противоречащей закону № 217-ФЗ. Правление СНТ не вправе умышленно нарушать федеральное законодательство.

По пункту 12 (Замечание к п. 7 ст. 22 проекта — «Премии»)

Возражение садовода: Убрать пункт о премиях из Устава, так как они не предусмотрены сметой.

Опровержение правления: Замечание необоснованно. **Пункт 7 статьи 22** проекта Устава лишь закрепляет легитимную *возможность* поощрения садоводов и работников за выдающиеся результаты (например, предотвращение аварии, экономия средств). При этом Устав содержит жесткое ограничение: премирование возможно *«исключительно по решению общего собрания»*. Если общее собрание при утверждении приходно-расходной сметы не заложит средства на премирование, этот пункт не будет применяться. Устав создает правовую рамку, а не распределяет деньги.

По пункту 13 (Замечание к ст. 23 проекта — «Слив септиков»)

Возражение садовода: Добавить в статью 23 пункт о запрете слива ила из септиков в прилегающие канавы.

Опровержение правления: Замечание принимается частично. Данный запрет является экологической нормой. Однако он уже в полной мере урегулирован действующим санитарным законодательством РФ и **п. 18 ст. 23** проекта Устава, требующим *«соблюдения технических, санитарных и противопожарных норм»*. Правление согласно вынести этот вопрос на общее собрание для его детального включения в локальные «Правила пользования общим имуществом СНТ» (согласно п. 22 ст. 23 проекта Устава).

Проект Устава ТСН «ЛАДА» полностью отвечает требованиям действующего законодательства РФ и готов к утверждению на общем собрании 01.08.2026 г. Оснований для переноса голосования не имеется.

Председатель правления ТСН «ЛАДА» *****_ / ***** Кирьянова