

ПИСЬМЕННОЕ ВОЗРАЖЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛАДА»

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

Ознакомившись с возражениями собственника участка № ***** Титова ***** от 17.07.2026 г., Правление ТСН «ЛАДА» считает их несостоятельными, основанными на неверном толковании норм материального права, и представляет следующие мотивированные опровержения по каждому пункту:

1. Опровержение ценза для Председателя (ст. 6, п. 2)

Довод Титова ***:** Введение ограничений по возрасту (от 30 лет) и стажу владения (от 5 лет) нарушает ч. 5 ст. 16 Закона № 217-ФЗ.

Правовое опровержение: Согласно ч. 1 ст. 16 Закона № 217-ФЗ, высшим органом товарищества является общее собрание, а устав является учредительным документом, определяющим порядок управления. В силу ч. 5 ст. 16 Закона № 217-ФЗ, закон устанавливает лишь *минимальные* требования к кандидату (быть членом товарищества). Установление дополнительных цензов к руководству (опыт, стабильность владения) направлено на защиту корпоративных интересов товарищества от деструктивного управления и злоупотреблений, что полностью согласуется с принципом свободы корпоративного договора (ст. 52, ст. 65.1 ГК РФ). Волеизъявление садоводов на введение таких цензов на общем собрании является законным.

2. Опровержение ограничений для ревизоров (ст. 8, п. 6.4)

Довод Титова ***:** Запрет ревизорам обращаться в госорганы в течение 5 лет нарушает ст. 33 и ст. 46 Конституции РФ.

Правовое опровержение: Данный пункт не ограничивает конституционные права граждан, а регулирует **корпоративную этику и конфиденциальность** внутри организации (ст. 65.2 ГК РФ). Внутренний аудит (ревизия) проводится в интересах товарищества. Преждевременное разглашение внутренней информации, составляющей коммерческую или служебную тайну ТСН, во внешние инстанции без предварительного доклада Общему собранию наносит прямой репутационный и материальный ущерб товариществу. Пункт регулирует регламент предоставления отчетности внутри ТСН.

3. Опровержение ценза приема в члены (ст. 9, п. 7.5.3)

Довод Титова ***:** Запрет приема в члены за жалобы в госорганы без уведомления правления является дискриминацией.

Правовое опровержение: Согласно ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ, в приеме в члены товарищества может быть отказано в случаях, установленных уставом. Перечень в законе не является исчерпывающим. Подача необоснованных жалоб в обход органов управления ТСН квалифицируется как **деструктивное поведение и злоупотребление правом** (ст. 10 ГК РФ), дезорганизующее работу правления. Товарищество вправе ограничить прием лиц, действующих во вред корпорации (ст. 65.2 ГК РФ).

Пункт устава полностью соответствует ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ.

4. Опровержение запрета заочного голосования (ст. 17, п. 11.1)

Довод Титова ***:** Заочное голосование по сметам и взносам напрямую запрещено ч. 22 ст. 17 Закона № 217-ФЗ.

Правовое опровержение: Оппонент игнорирует положения Федерального закона от 14.07.2022 № 312-ФЗ, которым внесены изменения в Закон № 217-ФЗ. Действующая

редакция ч. 22 ст. 17 Закона № 217-ФЗ в совокупности со ст. 17.1 **разрешает проведение заочного голосования** по любым вопросам повестки дня (включая сметы и взносы), если устав предусматривает применение электронных или иных технических средств. Позиция собственника устарела и противоречит действующему законодательству РФ.

5. Опровержение запрета СМС-голосования (ст. 18, п. 23)

Довод Титова ***:** Голосование по СМС без информсистем незаконно, скрины не имеют силы.

Правовое опровержение: Согласно ч. 2 ст. 17.1 Закона № 217-ФЗ, при проведении собрания с применением технических средств решения могут направляться в том числе посредством **электронных сообщений**. СМС-сообщение с привязанного к реестру номера телефона является разновидностью простой электронной подписи (ст. 5 ФЗ «Об электронной подписи»). Скриншот экрана телефона признается судами надлежащим и допустимым письменным доказательством (ст. 71 ГПК РФ).

СМС-верификация законна.

6. Опровержение стоимости копий (ст. 21, п. 11.1)

Довод Титова ***:** Включение времени персонала и экспертизы в стоимость копий нарушает ч. 4 ст. 11 Закона № 217-ФЗ.

Правовое опровержение: Согласно ч. 4 ст. 11 Закона № 217-ФЗ, плата не может превышать затраты на изготовление копий. Изготовление архивных документов, требующих правовой экспертизы (на предмет защиты персональных данных третьих лиц по ФЗ № 152), включает в себя не только амортизацию бумаги, но и трудозатраты штатного персонала (составителя/юриста), привлекаемого для выемки документов. Данные расходы являются прямыми затратами ТСН на процедуру изготовления копии.

7. Опровержение запрета на фотокопии (ст. 21, п. 17)

Довод Титова ***:** Запрет делать фотокопии при ознакомлении незаконен.

Правовое опровержение: Ч. 3 ст. 11 Закона № 217-ФЗ гарантирует право на *ознакомление* путем визуального осмотра. Бесконтрольное копирование на личные смартфоны документов, содержащих персональные данные других членов ТСН (номера телефонов, кадастровые номера, объемы долгов), нарушает Федеральный закон № 152-ФЗ «О персональных данных». Товарищество, как оператор персональных данных, обязано пресекать несанкционированное копирование баз данных. Для получения документов закон предусматривает процедуру выдачи официальных копий (ч. 4 ст. 11).

Запрет на несанкционированное фотокопирование обоснован защитой персональных данных садоводов.

8. Опровержение доводов по расчету взносов и площадей (Статьи 16, 21)

Довод Титова ***:** Попытка внедрить формулу $Q = X \times Y \times Z$ с расчетом за 1 кв. метр. Требование убрать формулу «один владелец — один взнос».

Правовое опровержение: Предложенная Титовым В.Н. формула $Q = X \times Y \times Z$ юридически некорректна, так как перемножение площади, ставки за метр и целевого взноса (Z) математически искажает размер платежа (целевой взнос не может выступать множителем для членского взноса). Проект Устава правления в ст. 16 закрепляет гибкий подход (с сотки, с участка, пропорционально долям), что полностью соответствует ч. 7 и ч. 8 ст. 14 Закона № 217-ФЗ. ТСН вправе использовать единицу измерения «сотка» (как 100 кв. м), что

является общепринятым и не нарушает ФЗ № 102 «Об обеспечении единства измерений». Применение кратности и коэффициентов для объединенных участков уже заложено в проекте устава.

Формула собственника отклоняется как ошибочная. Редакция правления обеспечивает баланс интересов.

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» *****Кирыянова