

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С  
ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ САДОВОДАМИ.  
НОВЫЕ ПРАВА САДОВОДОВ И  
ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**



# КТО ТАКОЙ «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ САДОВОД» И КАК ИМ СТАТЬ?

## ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ 66-ФЗ

(Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке)

1. При приобретении ЗУ/вступлении в наследство и т.п., новый собственник становится «индивидуалом» до принятия общим собранием (если подаст заявление о вступлении)

2. В случае добровольного выхода, член товарищества становится «индивидуалом» с момента получения Правлением заявления о выходе (почтовым отправлением с даты отправки такого заявления на юридический адрес товарищества или лично)

3. Исключение решением общего собрания членов товарищества. «Индивидуал» - с даты проведения общего собрания членов.



# КТО ТАКОЙ «ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ САДОВОД» И КАК ИМ СТАТЬ?

В соответствии с 217-ФЗ с 01.01.2019г.

(Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе)

1. При приобретении ЗУ/ вступлении в наследство и т. п., новый собственник становится «индивидуалом» до принятия общим собранием (если подаст заявление о вступлении)

2. В случае добровольного выхода, член товарищества становится «индивидуалом» с момента получения Правлением заявления о выходе (почтовым отправлением с даты отправки такого заявления на юридический адрес

3. Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, **в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности**, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества.

4. В связи с **прекращением** у члена товарищества **прав** на принадлежащий ему садовый или огородный земельный участок либо **в связи со смертью члена** товарищества.



## ПРЕКРАЩЕНИЕ ЧЛЕНСТВА (СТ.13) ПРИНУДИТЕЛЬНО:

1. Причиной исключения из членов может служить **только неуплата взносов в течение более двух месяцев**, если иной срок не установлен уставом.
2. **Не позднее чем за месяц** до дня проведения общего собрания членов направить члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, указанной в пункте 2 части 6 статьи 11 217-ФЗ (своевременное внесение взносов), содержащее **рекомендации** по устранению нарушения исполнения этой обязанности, **заказным письмом с уведомлением о вручении** по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и **адресу электронной почты** (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.
3. Член товарищества должен быть проинформирован в порядке, установленном частью 13 статьи 17 217-ФЗ, о **дате, времени и месте** проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов товарищества.

## ОБРАЗЕЦ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ (НА БЛАНКЕ ТОВАРИЩЕСТВА)!

Исх.№1 от 01.05.2017г.

Члену ТСН «Фиалка»  
Иванову И.И.

Уважаемый Иван Иванович! За вами, как членом товарищества, числится задолженность по уплате членских взносов за 2016 год в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей. Крайний срок внесения данного взноса в соответствии с решением общего собрания членов ТСН «Фиалка» – 31.12.2016г. Тем самым Вы не исполняете обязанность, указанную в п. 2 ч. 6 ст. 11 №217-ФЗ по своевременности внесения взносов.

**Рекомендации по устранению нарушения. Пример:** Просим погасить задолженность до 15.07.2017г. Реквизиты для уплаты взносов следующие: ТСН «Фиалка», ИНН, р/с/, наименование банка, к/с/, БИК.

В случае не устранения Вами вышеуказанного нарушения на повестку общего собрания членов товарищества будет вынесен вопрос об исключении Вас из членов ТСН «Фиалка».

Председатель правления \_\_\_\_\_/Кошмаров П.П./



## УВЕДОМИТЬ О ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА:

**В течение десяти дней** с момента вынесения решения об исключении, по указанным в реестре членов товарищества **адресу места жительства и адресу электронной почты** (при наличии), направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

- 1) дата проведения общего собрания членов товарищества, на котором было принято решение об исключении члена товарищества;
- 2) обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в товариществе;
- 3) условия, при выполнении которых исключенный из числа членов товарищества гражданин может быть принят в товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в товариществе.

## **ОБРАЗЕЦ УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРЕКРАЩЕНИИ ЧЛЕНСТВА!**

Исх.№2 от 02.08.2017г.

Члену ТСН «Фиалка»  
Иванову И.И.

Уважаемый Иван Иванович! 1 августа 2017 года состоялось общее собрание членов товарищества, на котором вас исключили из членов за неисполнение обязанности, указанной в п. 2 ч. 6 ст. 11 №217-ФЗ по своевременности внесения взносов.

На 02.08.2017г. за вами, числится задолженность по уплате членских взносов за 2016 год в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей и 5000,00 (Пять тысяч) рублей – членский взнос за январь-июль 2017г.

Вопрос о принятии вас в члены будет вынесен на повестку следующего общего собрания членов в случае подачи Вами соответствующего заявления, устранения Вами вышеуказанных нарушений и отсутствия нарушений по оплате платежей за период с 01.08.2017г. Реквизиты для уплаты взносов и платежей следующие: ТСН «Фиалка», ИНН, р/с/, наименование банка, к/с/, БИК.

*Приложение: Выписка из протокола от 01.08.2017г.*



VIP-PROTECT.RU

## **ВАЖНО!**

В связи с прекращением у члена товарищества прав на земельный участок бывший член товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на земельный участок обязан уведомить в письменной форме об этом правление с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

В случае неисполнения указанного требования бывший член несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием у товарищества такой информации.





## О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ...

Индивидуальные садоводы **обязаны вносить плату** за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом **в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.**

**Суммарный ежегодный размер платы** устанавливается в размере, равном **суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества**, рассчитанных в соответствии с 217-ФЗ и уставом товарищества.



# ДОГОВОР О ПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Договоры, заключенные с лицами, ведущими садоводство или огородничество без участия в товариществах, **сохраняют свое действие до 1.01.2020г.**, если меньший срок не предусмотрен таким договором.

Плата в указанный период определяется в порядке и на условиях таких договоров или соглашений.

**Если договор не заключен**, то оплата производится в соответствии с 2017-ФЗ.

В настоящее время отсутствие заключенного договора о пользовании объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования не является препятствием для взыскания платежей (см. Обзор судебной практики)!



# ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ, ЗА 2010-2013 ГОДЫ (УТВ. ПРЕЗИДИУМОМ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ 2 ИЮЛЯ 2014 Г.)

**Расходы**, понесенные некоммерческим объединением **на содержание** инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения **при отсутствии договора** с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, **являются неосновательным обогащением этих граждан.**

**Отсутствие договора** между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, **не освобождает собственника от внесения платы** за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

# ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ САДОВОДЫ ВПРАВЕ ПРИНИМАТЬ УЧАСТИЕ В ОБЩИХ СОБРАНИЯХ И ГОЛОСОВАТЬ ПО ВОПРОСАМ:

Статья 17 217-ФЗ

4) принятие решения **о приобретении товариществом земельных участков**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

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

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;

21) **определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы**, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ;

22) **утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы**, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ.



# ПРИНЯТИЕ В ЧЛЕНЫ И ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА: ПРОЦЕДУРА, ОСНОВАНИЯ



VIP-PROTECT.RU

# ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.12)

Членами товарищества могут являться **исключительно физические лица**.

Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления **правообладателя\*** садового или огородного земельного участка, которое подается **в правление товарищества** для вынесения его **на рассмотрение общего собрания членов товарищества**.

В члены товарищества могут быть приняты собственники или в случаях, установленных ч. 11 ст.12, правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных **в границах территории** садоводства или огородничества.

**В заявлении о вступлении указываются:**

- 1) фамилия, имя, отчество заявителя;
- 2) адрес места жительства заявителя;
- 3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения;
- 4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- 5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

**К заявлению прилагаются копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.**

Днем приема в члены товарищества, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.



## КТО ТАКИЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ?

Ч.11 ст.12. В случае, если садовые или огородные земельные участки, **находящиеся в государственной или муниципальной собственности** и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам **на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования** либо эти земельные участки **предоставлены гражданам в аренду**, право участия в товариществе осуществляют данные **землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков**. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

Данные граждане являются правообладателями, а не собственниками применительно к 217-ФЗ.



## ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРИНЯТИИ В ЧЛЕНЫ

Председателю правления СНТ «Фиалка»  
Кошмарову П.П.

### Заявление

Я Иванов Иван Иванович являюсь собственником земельного участка №23 расположенного на территории СНТ «Фиалка» с кадастровым номером №\_\_\_\_\_.

Адрес места жительства: г. Москва, ул. Пионерская, д. 13, кв.666.

Почтовый адрес для получения почтовых сообщений: 111111, г. Москва, ул. Чудная, д. 66, кв.13.

Адрес электронной почты (при наличии): [luboy@mail.ru](mailto:luboy@mail.ru)

Контактный номер телефона (желательно, но не обязательно)\_\_\_\_\_.

Настоящим я подтверждаю свое согласие на соблюдения требований устава товарищества.

Приложения:

Копия документа о правах на земельный участок.

Согласие на обработку персональных данных.





## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИЕМЕ В ЧЛЕНЫ (СТ.12)

**П.9. ст. 12 217-ФЗ «В приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление:**

- 1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности, установленной пунктом 2 части 6 статьи 11 ФЗ-217 (своевременное внесение взносов), и не устранило указанное нарушение;
- 2) не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- 3) не представило документы о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества;
- 4) представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным ч.5 ст.12 217-ФЗ.



**КАКИЕ ВИДЫ ВЗНОСОВ И ПЛАТЕЖЕЙ И НА КАКИЕ ЦЕЛИ, В СООТВЕТСТВИИ С 217-ФЗ, МОГУТ БЫТЬ УСТАНОВЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВАМИ.  
КАК СОСТАВИТЬ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ.**



# СТАТЬЯ 14. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, **на расчетный счет товарищества.**

4. **Периодичность** (не может быть чаще одного раза в месяц) и **срок внесения членских взносов** определяются уставом товарищества.



## **ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ:**

- 1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- 4) с благоустройством земельных участков общего назначения;
- 5) с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- 6) с проведением аудиторских проверок товарищества;
- 7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;
- 9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

**ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ ВНОСЯТСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТОВАРИЩЕСТВА ПО РЕШЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕМУ ИХ РАЗМЕР И СРОК ВНЕСЕНИЯ, В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ УСТАВОМ ТОВАРИЩЕСТВА, И МОГУТ БЫТЬ НАПРАВЛЕННЫ НА РАСХОДЫ, ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО СВЯЗАННЫЕ::**

- 1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;
- 2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;
- 3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- 4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;
- 5) с реализацией мероприятий, **предусмотренных решением общего собрания** членов товарищества.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСОВ

В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов **может отличаться** для отдельных членов товарищества, если это обусловлено **различным объемом использования имущества общего пользования** в зависимости **от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества**, расположенных на таком земельном участке, или **размера доли в праве общей долевой собственности** на такой земельный участок и (или) **расположенные на нем объекты недвижимого имущества.**



# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСОВ

Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

1.  
Утверждение  
приходно-  
расходной  
сметы

2.  
Утверждение  
финансово-  
экономическо  
го  
обоснования

3.  
Определени  
е размера  
взноса/  
платежа

# УТВЕРЖДАЕМ ПРИХОДНО-РАСХОДНУЮ СМЕТУ

№ п/п	Наименование статьи	Сумма
1	Заработная плата	100 000
2	Взносы в фонды	30 000
3	Вывоз ТБО	20 000
4	Чистка улиц от снега	25 000
5	Земельный налог	10 000
6	Услуги банка	20 000
	Итого	205 000

Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

Приходно-расходная смета товарищества, составляемая правлением товарищества, должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение должностных лиц товарищества.

**Формулировка решения:** Утвердить приходно-расходную смету СНТ «Фиалка» на период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. на общую сумму 205000,00 (Двести пять тысяч) рублей.





# УТВЕРЖДАЕМ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Количество участков на территории товарищества		30 участко в	Суммарная площадь участков садоводов	360 соток	
			измерения	изм.	
1	Заработная плата	100 000	Участок	30	3333
2	Взносы в фонды	30 000	Сотка	360	83
3	Вывоз ТБО	20 000	Сотка	360	56
4	Чистка улиц от снега	25 000	Сотка	360	69
5	Земельный налог	10 000	Сотка	360	28
6	Услуги банка	20 000	Сотка	360	58

**Формулировка решения:** Утвердить финансово-экономическое обоснование для расчета членского взноса/платежа садоводов, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке СНТ «Фиалка» на 2018 год.



# УТВЕРЖДАЕМ РАЗМЕР ЧЛЕНСКОГО ВЗНОСА/ПЛАТЕЖА ИСХОДЯ ИЗ УТВЕРЖДЕННОЙ ПРИХОДНО-РАСХОДНОЙ СМЕТЫ И ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ.

**Формулировка решения:** Утвердить размер членского взноса/платежа для садоводов, ведущих хозяйство на территории СНТ «Фиалка» в индивидуальном порядке на 2018 год в размере суммы 3333 рубля за каждый земельный участок на территории товарищества и 294 рубля за сотку.

Таким образом, собственник земельного участка 6 сот. должен оплатить членский взнос в размере  $3333 + (6 * 294) = 5097$



# ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



VIP-PROTECT.RU

# ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

П. 2. ст. 24. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять **только одно товарищество** в соответствии с настоящим Федеральным законом.

П. 3. ст. 24. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

П. 1. ст. 25. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит **на праве общей долевой собственности** лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

П. 2. ст. 25. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает **с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**.



# ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ МОМЕНТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 13 ИЮЛЯ 2015 ГОДА N 218-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ?"

218 ФЗ ст.1 п. 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - **юридический акт** признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

218 ФЗ ст.1 п. 4. **Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество**, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

218 ФЗ ст.1 п. 5. **Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.** Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

## ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ!

СТ. 24. п. 5. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам **свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.**

## ВАЖНО!

Ст. 25. п. 3. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, **может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.** Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

## **ВАЖНО!**

Ст. 54 п.15. Вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, **должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.**





# О ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Ст. 25 п. 4. **Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования** собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, **следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.**

Ст. 25 п. 6. Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, **не вправе:**

- 1) осуществлять **выдел в натуре своей доли** в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- 2) **отчуждать свою долю в праве** общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли **отдельно от права собственности на указанный участок.**

## ДЛЯ ТЕХ, КТО СТОИТ В ОЧЕРЕДИ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛЬЯ...

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу ФЗ-217 с назначением "жилое", "жилое строение", **признаются жилыми домами**. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

В случае, если расположенные на садовых земельных участках здания, строения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу ФЗ-217 с назначением "жилое", "жилое строение", принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу закона состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание данных зданий жилыми домами **не является основанием для включения их общей площади при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.**



# РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВ

**Реорганизация товариществ созданных до дня вступления в силу 217-ФЗ не требуется за исключением:**

**Созданные до дня вступления в силу садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в ТСН или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством РФ о сельскохозяйственной кооперации.**

**Учредительные документы (Устав), а также наименование товариществ подлежат приведению в соответствие с 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов. Действующие уставы (по 66-ФЗ) до внесения изменений будут действовать в части, не противоречащей 217-ФЗ.**

**Изменение наименования не требует обязательного внесения изменений в документы, содержащие их прежние наименования. Такие изменения могут осуществляться по желанию.**

# УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ.



VIP-PROTECT.RU

# ОРГАНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

**Общее собрание членов товарищества**



**Члены правления товарищества** (Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества)



**Председатель правления товарищества**



**Ревизионная комиссия/ Ревизор**  
(Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов товарищества)



## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Количество членов товарищества **не может быть менее семи.**
- Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) **избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет** из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием.
- Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.
- Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, **продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых** исполнительных органов товарищества.

# КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ (СТ.17)

**ВНИМАНИЕ!** К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся...23 пункта, но среди них перечислены **возможности, а не обязанности!** Т.е. при необходимости, товарищество решением общего собрания может заказать проведение аудиторской проверки, но обязанности проводить аудиторские проверки нет!

- ✓ Принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товариществ **(выбор банка, с условиями, приемлемыми для большинства, а не с точки зрения открывать ли счет!)**;

Рекомендуем  
вносить  
соответствующие  
изменения в Устав в  
случае, если  
формулировки по  
этим вопросам  
отличны от  
указанных в Уставе.

Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона;

✓ Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона.

## ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.18)

- ✓ Председатель товарищества **является членом правления товарищества** и его председателем.
- ✓ Количество членов правления товарищества **не может быть менее трех человек** и должно составлять **не более пяти процентов от общего числа членов товарищества**.
- ✓ **Контроль за своевременным внесением взносов**, предусмотренных настоящим Федеральным законом, **обращение в суд за взысканием** задолженности по уплате взносов или платы индивидуальных садоводов в судебном порядке;
- ✓ Приходно-расходная смета товарищества, составляемая правлением товарищества, **должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение должностных лиц товарищества**.
- ✓ Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.



## ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.19)

Председатель товарищества действует без доверенности от имени товарищества, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления товарищества;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- 3) подписывает документы товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания членов товарищества, а также подписывает протоколы заседания правления товарищества;
- 4) заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества;
- 5) принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности товарищества как работодателя по этим договорам;
- 6) выдает доверенности без права передоверия;
- 7) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;
- 8) рассматривает заявления членов товарищества.



## РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА (СТ.19)

- Ревизионная комиссия состоит **не менее чем из трех членов** товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).
- Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества **и (или)** положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.
- Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества **не реже чем один раз в год** либо в **иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания членов товарищества;**
- Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества,



**заверенные в порядке, установленном статьей 21 ФЗ 217.**  
VIP-PROTECT.RU

# ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ 217-ФЗ: ПРОЦЕДУРА СОЗЫВА, УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРОВЕДЕНИЯ, ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ, НЮАНСЫ.



# ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

## Подготовка

1. Формирование повестки
2. Разработка сметы и ФЭО
3. Разработка проектов документов, планируемых к утверждению
4. Рассылка уведомлений об исключении (за 2 месяца до проведения собрания)

## Созыв

**Очередное** общее собрание созывается правлением.  
**Внеочередное** - правлением товарищества, ревизионной комиссией (ревизором), членами товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества\*\*\*

## Уведомление и

ознакомление  
По адресам из реестра, **если есть электронные, то только по электронным**  
На **официальном** сайте товарищества  
В средствах массовой информации, **определенных субъектом Российской Федерации.**

## Проведение

**Регистрационные листы.**  
Доверенности.  
Решения **только по вопросам повестки дня.**  
Учет голосов в соответствии с **правами** индивидуальных садоводов.

# ПОДГОТОВКА

1. В повестку должны быть включены **ВСЕ** вопросы, по которым будут приниматься решения.
2. Решения по вопросам, **не включенным в повестку могут** быть признаны недействительными (ст. 181.5 ГК РФ).
3. Решения принятые по повестке дня в вопросе **«разное»** также могут быть признаны недействительными.
4. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания **не допускается.**

# УВЕДОМЛЕНИЕ

Ст.17 п. 13. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества **не менее чем за две недели** до дня его проведения:

- 1) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (**при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения**);
- 2) **размещается на сайте товарищества** в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при его наличии);
- 3) размещается **на информационном щите**, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

Ст.17 п.14. Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено **в средствах массовой информации**, определенных субъектом Российской Федерации.

Ст. 17 п. 15. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны **перечень вопросов**, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, **дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества.**



# ОЗНАКОМЛЕНИЕ

Правление **обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами**, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества, **не менее чем за семь дней** до даты проведения общего собрания членов товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания членов товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества. В случае **нарушения срока**, предусмотренного настоящей частью, **рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членов товарищества не допускается.**

# ПРОВЕДЕНИЕ

- Листы регистрации обязательны.
- Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.
- В случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.
- По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 статьи 17 ФЗ-217, проведение заочного голосования **не допускается**.
- В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, такое общее собрание членов товарищества **не имело кворума**, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения **очно-заочного** голосования.



# ПРОВЕДЕНИЕ

**Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:**

- 1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;
- 2) результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему **списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества**. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается **председательствующим** на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению **также прилагаются решения в письменной форме индивидуальных садоводов**.



# ПРОВЕДЕНИЕ

Принятие решения общего собрания членов товарищества **путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.**

# ВНЕОЧЕРЕДНОЕ СОБРАНИЕ ПО ТРЕБОВАНИЮ

**Собрание может быть собрано по требованию ревизора (РК) или членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.**

Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества вручается лично **председателю** товарищества либо **направляется заказным письмом с уведомлением о вручении** председателю товарищества или **в правление товарищества по месту нахождения товарищества.**

Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества должно содержать **перечень вопросов**, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов товарищества, а также **может содержать предлагаемые решения по каждому из них.**

Правление товарищества **не позднее тридцати дней со дня получения требования**, указанного в частях 7 и 8 настоящей статьи, **обязано обеспечить проведение** внеочередного общего собрания членов товарищества.

В случае **нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества**, ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества при условии соблюдения положений частей 13 - 18 статьи 17 217-ФЗ.



# О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ВОДЯНЫХ СКВАЖИН ТОВАРИЩЕСТВ



VIP-PROTEKT.RU

# СТАТЬЯ 51. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О НЕДРАХ" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций **до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.**

# СТАТЬЯ 31. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О НЕДРАХ"

«...Добыча подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения товариществ осуществляется без проведения геологического изучения недр, проведения государственной экспертизы запасов полезных ископаемых, геологической, экономической и экологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, согласования и утверждения технических проектов и иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием недрами, а также без представления доказательств того, что товарищества обладают или будут обладать квалифицированными специалистами, необходимыми финансовыми и техническими средствами для эффективного и безопасного проведения работ. Добыча подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения товариществ должна осуществляться с соблюдением правил охраны подземных водных объектов, а также основных требований по рациональному использованию и охране недр.".



# УПРОЩЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ПОЛУЧЕНИЯ ЛИЦЕНЗИИ, ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НА ПОДЗЕМНЫЕ ВОДЫ ДЛЯ СНТ И ОНТ С 01.01.2019Г.



**Для получения лицензии не требуется:**

- Данные о финансовых возможностях
- Перечень технических средств
- Перечень квалифицированных специалистов



**Не требуется разработка:**

- Проекта на геологическое изучение и его экспертиза
- Отчета по оценке подземных вод и экспертиза запасов
- Проекта водозабора и его согласование

# РЕЕСТР ЧЛЕНОВ



VIP-PROTECT.RU



## О ВЕДЕНИИ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ

Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии с ФЗ 217 и законодательством **о персональных данных**.

Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные в части 5 статьи 12 ФЗ 217 **(перечень информации, указываемой в заявлении о вступлении), кадастровый (условный) номер земельного участка,** правообладателем которого является член товарищества.

В отдельный раздел реестра членов товарищества, могут быть внесены сведения **о индивидуальных садоводах, с согласия таких лиц.**

