

Краткое изложение изменений по новому законодательству,  
касающихся деятельности ДНТ «Ельцовка».

29.07.2017 был принят новый Федеральный закон № 217-ФЗ, который устанавливает новые правила создания и функционирования Товарищества Собственников Недвижимости в форме СНТ, ОНТ.

ТСН, в виде СНТ, ДНТ, ОНТ подверглись реформированию.

Что, в соответствии с **Федеральным законом № 217-ФЗ** от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» следует изменить в документации ДНТ «Ельцовка»:

1. ДНТ как организационно-правовую форму отменили, оставили только две: СНТ и ОНТ (ст. 4 Закона). Поэтому следует сменить организационно-правовую форму на СНТСН «Ельцовка».

2. **Все расходы и тарифы должны будут утверждаться на общем собрании всех собственников - ч. 8 ст. 14 Закона** (размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования, документа в виде решения общего собрания. Финансово-экономическое обоснование может быть оспорено в судебном порядке, как и любое иное решение, порождающие гражданско-правовые последствия для участников сообщества садоводов и огородников, так как оно обосновывает возможность взыскания взносов в судебном порядке, что является единственным последствием неуплаты взносов);

3. **Решение об открытии и закрытии банковских счетов может принять только общее собрание членов** (п. 8 ч. 1 ст. 17 Закона).

4. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов для ДНТ «Ельцовка» 9 членов (ч. 3 ст. 18 Закона) **НЕОБХОДИМО ВНЕСТИ КОЛИЧЕСТВО В УСТАВ**;

5. Введена **очно-заочная форма голосования** для принятия решений на общих собраниях, не предусмотрено проведение собрания в форме уполномоченных (ч. 21 ст. 17 Закона).

6. **Индивидуальные садоводы имеют право** не только присутствовать на общих собраниях, но и **голосовать по отдельным вопросам на общем собрании членов товарищества** (ч. 3 ст. 17 Закона), а именно:

✓ принимать решение о приобретении земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;

✓ принимать решение **по распоряжению всем общим имуществом**, начиная от земельных участков, заканчивая шлагбаумами и видеокамерами;

✓ **определять порядок пользования общим имуществом**;

✓ принимать решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);

✓ **определять размер и срок внесения взносов, порядок расходования целевых взносов, определять 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 (то есть, смету доходов и расходов теперь определяют не члены товарищества, а все собственники недвижимости). Эти вопросы будут решаться квалифицированным большинством (2/3 от участников собрания);**

✓ **Утверждать финансово-экономическое обоснование размера всех взносов.**

7. **Срок полномочий правления и председателя правления можно устанавливать до пяти лет** (ч. 5 ст. 16 Закона). **НЕОБХОДИМО ВНЕСТИ СРОК В УСТАВ.**

8. Установлено, что в период между окончанием полномочий одного правления и избранием нового правления, лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества (ч. 6 ст. 16 Закона).

9. **Квалифицированное большинство голосов (2/3 от числа участников собрания)** требуется (ч. 2 ст. 17 Закона), **кроме закрепленных в Уставе ДНТ «Ельцовка»**, также в следующих случаях:

- ✓ избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

- ✓ определение условий, на которых осуществляется оплата труда всех работников по трудовым договорам;

- ✓ принятие решения о приобретении товариществом земельных участков;

- ✓ принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, о порядке его использования;

- ✓ принимать решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);

- ✓ распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества;

- ✓ утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

- ✓ определение размера и срока внесения различных взносов;

- ✓ утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов.

10. **Предусматривают новые способы уведомления членов ТСН о проводимых собраниях и их итогах**, а именно (ч.ч. 13 и 14 ст. 17 Закона):

- ✓ заказным письмом на адрес регистрации члена ТСН;

- ✓ при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения;

- ✓ на сайте ТСН;

- ✓ на информационном щите;

- ✓ в СМИ субъекта РФ.

11. **Не позднее, чем за 7 дней** инициаторы собрания **должны довести до общего сведения (разместить или разослать) все материалы**, по которым будут приниматься решения на общем собрании (ч. 17 ст. 17 Закона);

12. Протокол каждого общего собрания членов должен быть подписан всеми членами этого ТСН, которые участвовали в собрании (ч. 25 ст. 17 Закона). Есть судебная практика, по которой бюллетени для голосования считаются теми самыми подписями под протоколом.

13. **Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными** для исполнения **Индивидуальными садоводами** (ч. 17 ст. 17 Закона), в случае, если такие решения принимаются по вопросам:

- ✓ о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

- ✓ о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

✓ 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;

✓ определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, 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;

✓ утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, указанной в предыдущем пункте.