

**Рекомендации
по проведению общего собрания
членов садоводческих товариществ
в соответствии с Федеральным законом
от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ
в очной форме**

Учебно-методическое пособие



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
АНО «Центр поддержки садоводства и собственников недвижимого имущества»
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Государственный аграрный университет Северного Зауралья»
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Тюменский государственный университет»

**Рекомендации
по проведению общего собрания
членов садоводческих товариществ
в соответствии с Федеральным законом
от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ
в очной форме**

Учебно-методическое пособие

Текстовое (символьное) электронное издание

Редакционно-издательский отдел ГАУ Северного Зауралья

Тюмень 2025

© А. С. Кучеров, С. В. Романчук,
А. Н. Кудрявцева, составление, 2025
© АНО «Центр поддержки садоводства и
собственников недвижимого имущества», 2025
© ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2025
© ФГАОУ ВО «Тюменский государственный
университет, 2025

ISBN 978-5-98346-212-0

Рекомендации по проведению общего собрания членов садоводческих товариществ в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ в очной форме : учебно-методическое пособие / авторы-составители А. С. Кучеров, С. В. Романчук, А. Н. Кудрявцева. – Тюмень : ГАУ Северного Зауралья, 2025. – 33 с. – URL: <https://www.gausz.ru/nauka/setevye-izdaniya/2025/kuchеров1.pdf>. – Текст : электронный.

Паспорт научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Настоящее учебно-методическое пособие полностью посвящено классической очной форме проведения общего собрания членов СНТ и ОНТ — самой традиционной, понятной и «живой» форме, при которой члены товарищества собираются вместе, обсуждают вопросы и голосуют лично.

В пособии подробно раскрывается порядок подготовки и проведения именно очного собрания по Федеральному закону № 217-ФЗ (в действующей редакции), обязательные требования к кворуму, регистрации участников, ведению собрания, подсчёту голосов, оформлению протокола и приложений, которые делают решения собрания абсолютно неуязвимыми для оспаривания в суде.

Особое внимание уделено типичным ошибкам при проведении очных собраний (неправильная регистрация, отсутствие аудиофиксации, некорректный подсчёт голосов «индивидуалов», нарушения в уведомлении) и способам их недопущения.

Материал подготовлен с учётом судебной практики 2019–2025 годов и позиции Конституционного Суда РФ по вопросам уведомления. К пособию прилагаются готовые, проверенные в сотнях товариществ образцы всех документов: протокол правления о назначении очного собрания, уведомление, лист регистрации участников, протокол очного общего собрания и др.

Пособие адресовано председателям и членам правлений СНТ и ОНТ, ревизионным комиссиям, активным садоводам, собственникам-«индивидуалам», практикующим юристам и адвокатам, сотрудникам органов местного самоуправления, преподавателям и слушателям программ повышения квалификации и профессиональной переподготовки в сфере управления садоводческими и огородническими некоммерческими объединениями на всей территории Российской Федерации, а также отраслевым союзам и ассоциациям, студентам высших учебных заведений направлений «Менеджмент», «Маркетинг», «Юриспруденция», «Документоведение и архивоведение».

Пособие разработано для проекта «Центр правового просвещения садоводов» в рамках гранта Губернатора Тюменской области на развитие гражданского общества в 2025 году.

Текстовое (символьное) электронное издание

© А. С. Кучеров, С. В. Романчук, А. Н. Кудрявцева, составление, 2025
© АНО «Центр поддержки садоводства и собственников недвижимого имущества», 2025
© ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья, 2025
© ФГАОУ ВО «Тюменский государственный университет», 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения о садовых и огороднических некоммерческих товариществах собственников недвижимости	4
2. Структура органов управления товариществом и контроль за его деятельностью	7
3. Компетенция Общего собрания членов товарищества	7
4. Порядок проведения очередного (внеочередного) Общего собрания членов товарищества	10
4.1. Подготовка к проведению очередного (внеочередного) Общего собрания членов товарищества в очной форме	10
4.2. Уведомление о проведении очередного (внеочередного) Общего собрания членов товарищества в очной форме	13
4.3. Уведомление о проведении очередного (внеочередного) Общего собрания правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества ..	19
4.4. Порядок проведения внеочередного Общего собрания членов товарищества в очной форме	22
4.5. Процедура проведения Общего собрания членов товарищества в очной форме	25
4.6. Решение Общего собрания членов товарищества	29
5. Исполнительные органы садового и огороднического некоммерческого товарищества собственников недвижимости	29
6. Контролирующие органы садового или огороднического товарищества собственников недвижимости	32

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О САДОВЫХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Общественные отношения, возникающие в сфере участия граждан в деятельности садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, регулируются Гражданским кодексом РФ¹, Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² (далее по тексту – ФЗ № 217), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ФЗ № 217 от 29.07.2017 г. регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, определяет особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 50 Гражданского кодекса РФ садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества (далее по тексту – СНТ или ОНТ) относятся к самостоятельным видам товариществ собственников недвижимости, которые в свою очередь являются самостоятельным видом некоммерческих организаций.

В соответствии со статьёй 65.1 Гражданского кодекса РФ СНТ или ОНТ относятся к числу корпоративных организаций, в отношении которых их участники имеют корпоративные права: права участия (членства), формирования высшего органа управления, право на информацию о деятельности организации.

Корпоративные права участников определяются статьёй 65.2 Гражданского кодекса РФ:

- участвовать в управлении делами корпорации;
- в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и учредительным документом корпорации, получать информацию о деятельности корпорации и знакомиться с её бухгалтерской и иной документацией;
- обжаловать решения органов корпорации, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;
- требовать, действуя от имени корпорации (пункт 1 статьи 182 ГК РФ), возмещения причинённых корпорации убытков (статья 53.1 ГК РФ);
- оспаривать, действуя от имени корпорации (пункт 1 статьи 182 ГК РФ), совершенные ею сделки по основаниям, предусмотренным статьёй 174 ГК РФ или законами о корпорациях отдельных организационно-правовых форм, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.

Участники корпорации могут иметь и другие права, предусмотренные законом или учредительным документом корпорации.

Участник корпорации обязан:

- участвовать в образовании имущества корпорации в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены Гражданским кодексом РФ, другими законами или учредительным документом корпорации;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности корпорации;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.07.2025) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

² Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, № 31 (Часть I), ст. 4766.

- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых корпорация не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда корпорации;

- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создана корпорация.

Участники корпорации могут нести и другие обязанности, предусмотренные законом или учредительным документом корпорации.

Гражданский кодекс РФ определяет особенности правового положения товариществ собственников недвижимости (далее по тексту – ТСН).

В соответствии со статьёй 123.12 Гражданского кодекса РФ ТСН признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества. ТСН не отвечает по обязательствам своих членов, члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.

ФЗ № 217-ФЗ от 29.07.2017 г. в соответствии со статьёй 55 Закона вступил в силу с 01 января 2019 года, за исключением статьи 51 Закона. До вступления в силу ФЗ № 217-ФЗ от 29.07.2017 г. правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества, осуществлялось в соответствии с Законом № 66-ФЗ³, которым предусматривались следующие организационно-правовые формы некоммерческих организаций, создаваемых в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства:

- садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество;
- садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнёрство;
- садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив.

Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность создания некоммерческих организаций в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости только в двух видах: садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество.

В целях недопущения ухудшения положения граждан, которые ранее создали некоммерческие организации в организационно-правовых формах, не предусмотренных Законом № 217-ФЗ, частью 1 статьи 54 Закона № 217-ФЗ предусмотрено, что реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, не требуется, за исключением случаев, установленных указанной статьёй. Единственный случай установлен частью 4 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, согласно которой созданные до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческие или огороднические кооперативы

³ Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ, 20.04.1998, № 16, ст. 1801.

должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости в случае принятия такого решения общим собранием членов такого кооператива.

Принимая во внимание, что такая форма как кооператив не соответствует предусмотренным Законом № 217-ФЗ целям и задачам, в рамках которых осуществляется ведение садоводства и огородничества, переходными положениями Закона № 217-ФЗ установлена возможность их преобразования в товарищества собственников недвижимости.

Положения указанной нормы направлены на обеспечение перехода к новому правовому регулированию и не вводят оснований для преобразования иных видов кооперативов в товарищество собственников недвижимости.⁴

Таким образом, в целях реализации положений частей 1 - 6 статьи 54 Закона № 217-ФЗ реорганизация не требуется для:

- садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществ;
- садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих партнёрств;
- дачного потребительского кооператива.

Указанные организации приводят свои учредительные документы, а также наименования в соответствие со статьями 1 - 28 Закона № 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов таких организаций (часть 5 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Вместе с тем, необходимо учитывать, что в силу общих положений гражданского законодательства устав организации не может противоречить закону, в том числе специальному закону, устанавливающему особенности гражданско-правового положения отдельных юридических лиц.

В связи с этим Закон № 217-ФЗ содержит положения, согласно которым учредительные документы некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 г., действуют только в части не противоречащей Закону № 217-ФЗ. Дополнительно следует отметить, что согласно Закону № 217-ФЗ отсутствует необходимость внесения изменений в правоустанавливающие документы на имущество как юридического лица, так и физических лиц.

Корпоративные права участников СНТ или ОНТ определяются положениями Гражданского кодекса РФ, ФЗ № 217-ФЗ. Порядок осуществления корпоративных прав участников, процедура проведения общего собрания, структура органов управления и порядок осуществления их деятельности регулируются законодательством и уставом организации.

В настоящих методических рекомендациях содержится детальное описание отдельных юридических действий, направленных на соблюдение корпоративных прав участников, с формами документов, которые могут быть использованы в деятельности органов управления СНТ и ОНТ.

⁴ Информация Минэкономразвития России «Ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Текст документа приведен в соответствии с публикацией на сайте <http://economy.gov.ru> по состоянию на 01.04.2019. СПС «Консультант Плюс».

2. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

СНТ или ОНТ как корпоративные и некоммерческие организации имеют трехзвенную систему органов управления: представительные (высшие) органы управления, исполнительные и контролирующие.

Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества. Общее количество членов товарищества не может быть менее семи участников. Структура исполнительных органов является двухзвенной. В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества). Наряду с исполнительными органами в товариществе должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

Председатель товарищества, члены правления, 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. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа членов товарищества, принявших участие в таком собрании. 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. Решения органов товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества.

3. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Общее собрание членов товарищества является главным представительным органом, который решает наиболее значимые и существенные вопросы в управлении товарищества, затрагивающие правовое положение всех участников (членов) товарищества.

Вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания, следует разделить в зависимости от порядка принятия решений: вопросы, принимаемые квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей голосов от общего числа участвующих в общем собрании членов товарищества) и вопросы, принимаемые простым большинством голосов от общего числа участвующих в общем собрании членов товарищества (50% +1 голос).

К первой группе вопросов, по которым выносится решение квалифицированным большинством голосов, относятся следующие:

- 1) изменение устава товарищества;
- 2) избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- 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;
- 4) принятие решения о заключении договора безвозмездного пользования земельным участком, предоставляемым товариществу для дальнейшего создания территории садоводства или огородничества (в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 353-ФЗ);

5) принятие решения о создании или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования (в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 353-ФЗ);

6) принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

7) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

8) распределение образованных на основании утверждённого проекта межевания территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

9) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о её исполнении;

10) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 ФЗ № 217-ФЗ;

11) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ;

12) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса;

13) принятие решения о выполнении в границах территории садоводства или огородничества комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, о лице, уполномоченном без доверенности действовать от имени членов товарищества и (или) лиц, указанных в части 1 статьи 5 ФЗ № 217-ФЗ, при заключении договора подряда на выполнение таких работ и в иных предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» случаях в целях организации выполнения таких работ в качестве их заказчика, в том числе представлять интересы членов товарищества и (или) лиц, указанных в части 1 статьи 5 ФЗ № 217-ФЗ, в составе согласительной комиссии, созданной в соответствии со статьей 42.10 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

14) принятие решения о возможности применения электронных или иных технических средств при принятии решений общим собранием членов товарищества и включении в устав товарищества перечня вопросов, указанных в части 2 статьи 8 Федерального закона № 217-ФЗ;

15) принятие решения об использовании земельного участка общего назначения для реализации гражданами, являющимися правообладателями садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выращенной на таких земельных участках сельскохозяйственной

продукции при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

Ко второй группе вопросов, решения по которым принимаются простым большинством голосов, относятся следующие:

1) принятие решения 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, и (или) заявлением о государственном кадастровом учёте таких объектов недвижимости;

2) исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приёме в члены товарищества;

3) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

4) принятие решения о подготовке проекта межевания территории и (или) проекта планировки территории применительно к территории садоводства или огородничества либо о подготовке изменений в такую документацию, об одобрении таких проектов или изменений в них;

5) утверждение отчётов ревизионной комиссии (ревизора);

6) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

7) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

8) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

9) утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

11) утверждение отчётов правления товарищества, отчётов председателя товарищества;

12) определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

13) принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества.

Общее собрание членов товарищества вправе принимать решения по иным вопросам деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

По ряду вопросов, которые предусмотрены в пунктах 4 - 6.1, 21, 22, 24 и 26 части 1 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учётом результатов голосования лиц, которые осуществляют ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе, которые одновременно являются собственниками или правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЧЕРЕДНОГО (ВНЕОЧЕРЕДНОГО) ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ОЧНОЙ ФОРМЕ

4.1. Подготовка к проведению очередного (внеочередного) Общего собрания членов товарищества в очной форме

Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

Очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Уставом товарищества могут определяться конкретный день, время, место проведения и повестка ежегодного общего собрания членов товарищества, а также порядок ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на таком общем собрании членов товарищества. В этом случае ежегодное общее собрание членов товарищества по вопросам, указанным в уставе товарищества, проводится без их предварительного уведомления.

В случае проведения ежегодного общего собрания членов товарищества в указанный день по иным вопросам, предусмотренным частью 1 статьи 17 № 217-ФЗ, правомочные участники товарищества, в случае включения в повестку такого общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в части 16 статьи 17 № 217-ФЗ, должны быть проинформированы о перечне вопросов, включённых в повестку такого общего собрания членов товарищества, в порядке, предусмотренном частями 13 - 17 статьи № 217-ФЗ.

Очередное собрание членов товарищества созывается Правлением товарищества – главным исполнительным органом, который осуществляет управление текущей деятельностью организации. Правление товарищества организует собрание членов Правления и составляет Протокол собрания членов Правления о подготовке к очередному/внеочередному общему собранию в очной форме.

**Протокол заседания членов Правления товарищества о подготовке
к очередному/внеочередному общему собранию в очной форме**

ПРОТОКОЛ № _____

заседания членов Правления Садового некоммерческого товарищества собственников
недвижимости « _____ »

Дата

Место проведения:

Форма проведения: очная

Время начала:

Время окончания:

На настоящем собрании присутствовали _ членов правления из _:

№	ФИО	Адрес участка	Телефон	Подпись
1				
2				

Что составляет более 50% + 1. Кворум для решения вопросов повестки дня имеется, заседание Правления Товарищества правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

О подготовке к очередному/внеочередному общему собранию в очной форме

По первому вопросу: О подготовке очередного (внеочередного) общего собрания в очной форме

Докладывал : Председатель СНТ СН _____

предложил провести очередное/внеочередное общее собрание в очной форме, обсудив

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - : «ПРОТИВ» - ; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - ;

РЕШИЛИ:

1. Провести очередное (внеочередное) общее собрание членов СНТ СН в очной форме.

Дата и время проведения общего собрания – _____

С документами и материалами к рассматриваемым вопросам можно ознакомиться по предварительному согласованию по адресу: _____, на сайте Товарищества в сети интернет по адресу: _____ (при наличии и указании сайта в Уставе СНТ СН)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1.
- 2.
- 3.

С документами и материалами к рассматриваемым вопросам можно ознакомиться по адресу: _____, на сайте СНТ СН (при наличии) _____

2. Разместить объявление о проведении общего собрания на информационном стенде, расположенном в границах СНТ СН _____, на сайте Товарищества (при наличии): _____

Подсчет голосов поручить: _____

Проекты документов и иных материалов, планируемые к рассмотрению на общих собраниях предоставлять гражданам по их просьбам для ознакомления, разместить на сайте СНТ СН (при наличии) _____

Вопросы повестки дня исчерпаны

Члены Правления СНТ СН «_____» с Протоколом заседания ознакомлены, с принятыми решениями согласны

1. Ф.И.О. _____	Подпись _____
2. Ф.И.О. _____	Подпись _____
3. Ф.И.О. _____	Подпись _____
4. Ф.И.О. _____	Подпись _____
5. Ф.И.О. _____	Подпись _____

Заседание Правления Товарищества закрыто.

Председатель СНТ СН «_____»⁵

⁵ Примечание. В соответствии со статьей 53.1 Гражданского кодекса РФ предусмотрена ответственность лиц, уполномоченных выступать от имени юридического лица, членов коллегиальных органов юридического лица и лиц, определяющих действия юридического лица, если будет доказано, что при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей они действовали недобросовестно или неразумно, в том числе если их действия (бездействие) не соответствовали обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску. Указанные лица обязаны возместить по требованию юридического лица, его учредителей (участников), выступающих в интересах юридического лица, убытки, причиненные по их вине юридическому лицу. Ответственность несут также члены коллегиальных органов юридического лица, за исключением тех из них, кто голосовал против решения, которое повлекло причинение юридическому лицу убытков, или, действуя добросовестно, не принимал участия в голосовании. В случае совместного причинения убытков юридическому лицу указанные лица обязаны возместить убытки солидарно. Соглашение об устранении или ограничении ответственности указанных лиц за совершение недобросовестных действий ничтожно.

4.2. Уведомление о проведении очередного (внеочередного) Общего собрания членов товарищества в очной форме

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.

Товарищество составляет Акт о вывеске объявления о проведении общего собрания, повестки дня на информационном стенде на территории товарищества.

По смыслу закона все способы уведомления о проведении общего собрания членов товарищества являются необходимыми кроме размещения объявления на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», который допускается при его наличии.

В правоприменительной практике возникают вопросы о возможности закрепления в уставе организации альтернативного порядка использования указанных способов уведомления о проведении общего собрания. Данное положение послужило поводом для обращения в Конституционный Суд РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 17 мая 2022 года № 1137-ФЗ)⁶.

В уставе организации в ряде случаев установлена возможность альтернативного уведомления членов товарищества о проведении общего собрания членов (в том числе о дате, месте его проведения, о перечне вопросов, подлежащих рассмотрению на этом собрании) путём либо размещения соответствующего объявления на информационном щите, либо направления уведомления по адресам, указанным в реестре членов товарищества, либо размещения на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии).

Данное обстоятельство послужило поводом для обращения в Конституционный суд РФ участника товарищества, который посчитал, что данное положение устава создаёт препятствия в доступе к юридически значимой информации и возлагают дополнительные обязанности отслеживать размещение сведений о предстоящем собрании на информационном щите. Решением районного суда, определением Кассационного суда общей юрисдикции заявителю было отказано в удовлетворении иска. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации также было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ. Суды указали, что положения устава, закрепляющие альтернативные способы уведомления членов товарищества о проведении общего собрания, не противоречат действующему законодательству и каких-либо прав истца не нарушают. Считаем необходимым привести полный текст обоснования позиции Конституционного Суда РФ по данному вопросу:

⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 17.05.2022 № 1137-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Париновой Светланы Васильевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 части 13 статьи 17 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс.

«По мнению заявителя, пункт 3 части 13 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ противоречит статьям 27 (часть 1), 35 (часть 2), 40 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции РФ в той мере, в какой он по смыслу, придаваемому ему правоприменительной практикой, позволяя считать достаточным уведомление членов товарищества о проведении общего собрания только посредством размещения соответствующего объявления на информационном щите, без направления уведомлений о предстоящем мероприятии членам товарищества по адресам, указанным в реестре товарищества (при наличии электронного адреса - в форме электронного сообщения), нарушает конституционные права на свободу передвижения, на выбор места пребывания и жительства, затрудняет реализацию права собственности, права на жилище и устанавливает не согласующиеся с конституционными требованиями ограничения прав и свобод человека и гражданина.

В соответствии со статьей 27 (часть 1) Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Свобода выбора места пребывания и жительства, будучи существенным элементом свободы личности, условием профессионального и духовного развития человека и одновременно - неотъемлемой составляющей нормативного механизма реализации основных прав и свобод личности, с необходимостью предполагает участие государства в отношениях, опосредующих их осуществление (постановления Конституционного Суда РФ от 4 апреля 1996 года № 9-П и от 30 июня 2011 года N 13-П).

Относя к числу прав и свобод человека и гражданина, соблюдение и защита которых являются обязанностью государства, право частной собственности, Конституция РФ гарантирует его признание и защиту и закрепляет в статье 35, что оно охраняется законом (часть 1), каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2), никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3).

Указанные гарантии, выражая принцип неприкосновенности собственности, распространяются и на сферу отношений, связанную с ведением садоводства и огородничества, а разрешенное использование соответствующих земельных участков и находящихся на них домов их собственниками и иными правообладателями предопределяет обязанность государства следовать при осуществлении правового регулирования таких отношений конституционным принципам определенности, справедливости и соразмерности (пропорциональности).

Необходимость реализации приведенных конституционно-правовых требований в их непротиворечивом единстве обуславливает комплексный характер правового регулирования отношений, возникающих в процессе управления садоводческими некоммерческими товариществами. Исходя из этого нормативное регулирование организации управления такими объединениями, в том числе порядка подготовки и проведения общего собрания членов товарищества - с учётом соблюдения конституционных гарантий свободы передвижения и охраны частной собственности, - должно основываться на вытекающих из Конституции РФ (статья 17, часть 3; статья 19, часть 1; статья 55, часть 3) принципах равенства, справедливости и соразмерности вводимых ограничений конституционно значимым целям, с тем чтобы достигался разумный баланс имущественных интересов участников данных отношений применительно, среди прочего, к порядку уведомления о проведении общего собрания членов товарищества.

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда РФ, сформулированных в ряде решений, реализуя конституционное право частной собственности и иные связанные с ним права, граждане могут самостоятельно определять сферу своей деятельности и осуществлять её как непосредственно, в индивидуальном порядке, так и опосредованно, в том числе путём создания юридического лица либо участия в нем совместно с другими гражданами и организациями. Понятие же имущества в конституционно-правовом смысле охватывает различные имущественные права, в том числе права участия в товариществах собственников недвижимости (права членов товарищества) и сопряжённые с этим правовые возможности совместного владения, пользования, управления и, в известных пределах, распоряжения членами товарищества его имуществом.

Садоводческое некоммерческое товарищество - некоммерческая корпоративная организация и вид товарищества собственников недвижимости - является формой совместной реализации имущественных прав и удовлетворения общих интересов собственниками и иными правообладателями недвижимого имущества, расположенного в границах управляемой товариществом территории. Наделение этих лиц правовыми возможностями, позволяющими в целях должного осуществления прав на управление товариществом и достижения максимальной эффективности деятельности товарищества по обеспечению содержания, управлению имуществом общего пользования оперативно получать информацию о проведении общих собраний наиболее доступным с учётом вида управляемой недвижимости образом, не предполагает как для товарищества в целом, так и для его членов чрезмерных обременений и отвечает современному уровню развития информационных технологий.

В свою очередь, в силу требований статей 1 (часть 1), 8 (часть 1), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 29 (часть 4), 30 (часть 1), 34 (часть 1), 35 (часть 2), 40 (часть 2), 55 (часть 3) и 71 (пункт "и") Конституции РФ федеральный законодатель в рамках соответствующего регулирования призван создать условия для такого информирования граждан, обеспечив баланс конституционных прав и свобод, с одной стороны, садоводческого некоммерческого товарищества, с другой стороны, членов товарищества и иных правообладателей недвижимого имущества, расположенного в границах управляемой товариществом территории.

Оспариваемая норма, рассматриваемая с учётом специфики гражданско-правового положения садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ как разновидностей товарищества собственников недвижимости - правовой формы совместной реализации правообладателями недвижимости имущественных прав и удовлетворения общих имущественных интересов (статья 35, часть 2, Конституции РФ), предполагающей обусловленность членства в товариществе, прежде всего, наличием прав на недвижимое имущество, направлена на обеспечение наиболее эффективного совместного управления гражданами имуществом общего пользования, надлежащее содержание, сохранение и приращение данного имущества, а также реализацию иных целей, предусмотренных статьей 7 Федерального закона № 217-ФЗ.

Право члена товарищества быть уведомленным о проведении заседания высшего органа товарищества (общего собрания его членов) - необходимая составляющая совместного управления гражданами имуществом. В товариществах собственников недвижимости, включая садоводческие некоммерческие товарищества, оно приобретает особое значение в связи с тем, что названные юридические лица, предназначенные для управления имуществом (в том числе имуществом общего пользования) членов товарищества и иных правообладателей, осуществляют свою деятельность, прежде всего, за счёт финансирования этой деятельности членами товарищества

(собственниками и иными правообладателями недвижимости, расположенной на управляемой товариществом территории). Реализация последними права на уведомление о проведении общего собрания выступает необходимым условием осуществления иных корпоративных прав (права на управление, права на оспаривание решений органов юридического лица, права на оспаривание сделок и т.д.), за счёт которых приводится в действие конституционно-правовой механизм защиты частной собственности граждан, в том числе от злоупотреблений со стороны органов юридического лица. В то же время расходы на направление уведомления о проведении общего собрания, как и на содержание органов товарищества в целом, являются бременем, которое каждый собственник или иной правообладатель недвижимого имущества, расположенного в границах управляемой товариществом территории, должен нести, будучи заинтересован в минимизации расходов, связанных с управлением имуществом.

Часть 13 статьи 17 Федерального закона № 217-ФЗ содержит перечень способов уведомления о проведении общего собрания членов товарищества. Статья 21 ФЗ от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу с 1 января 2019 года) также устанавливала порядок уведомления членов товарищества о проведении общего собрания. Согласно названной норме, в частности, уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) могло осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не был установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно было быть направлено не позднее чем за две недели до даты его проведения, в нем также должно было быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

С учётом буквального смысла положений, ранее регулировавших вопрос об уведомлении о проведении общего собрания членов некоммерческой корпоративной организации, созданной для удовлетворения общих потребностей в сфере садоводства, огородничества, ведения дачного хозяйства, понимание в правоприменительной практике действующих в настоящее время в этой сфере положений части 13 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ нередко состоит в том, что способы информирования членов садоводческого некоммерческого товарищества о предстоящем общем собрании являются альтернативными и выбор того или иного способа зависит от закреплённой в уставе товарищества воли его членов с учётом их финансовых возможностей и имеющихся в распоряжении правления товарищества технических и материальных средств.

Допустимость такого понимания основывается на том, что обязательность информирования всех членов товарищества посредством направления им персонального уведомления о предстоящем собрании почтовым отправлением и (или) письмом электронной почты предполагает предоставление правлению всеми собственниками недвижимости своих актуальных почтовых адресов и (или) адресов электронной почты, наличие у указанного органа соответствующей некоммерческой корпоративной организации необходимых технических средств и несение им расходов на закупку сопутствующих материалов (картриджей, бумаги, конвертов, почтовых марок и др.), а также на оплату услуг организаций связи и, соответственно, влечёт увеличение расходов на информирование о проведении общего собрания и вследствие этого может являться дополнительным обременением членов товарищества в части размера взносов, чем и

обусловлена необходимость принятия решения о применении конкретных способов информирования в уставе товарищества.

При добросовестном использовании такого способа уведомления о проведении общего собрания, как размещение информации о предстоящем общем собрании на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства, он может быть признан достаточным, по крайней мере если законодателем однозначно не предписано иное, а также поскольку не исключается возможность использования наряду с ним иных способов информирования при наличии соответствующего волеизъявления членов товарищества, выраженного в его уставе.

При этом подразумевается, очевидно, проведение общего собрания, как правило, раз в год в период, когда собственники или иные правообладатели активно пользуются принадлежащими им земельными (садовыми) участками, что предполагает возможность своевременного получения ими необходимой информации и как минимум не предопределяет обратного.

Во всяком случае суды при рассмотрении дел о признании решений общего собрания членов товарищества недействительными, в частности по основанию существенного нарушения порядка подготовки к его проведению, проверяя, был ли соблюден закрепленный в уставе этой некоммерческой корпоративной организации порядок извещения членов товарищества о предстоящем собрании, не могут исключать из предмета своего рассмотрения и то обстоятельство, использовался ли этот способ добросовестно как с точки зрения действительной доступности соответствующей информации, так и с точки зрения сложившейся в соответствующем товариществе практики передачи юридически значимых сообщений, подтверждающей либо опровергающей наличие организационно-технических возможностей адресной (персональной) рассылки информации.

В то же время, как следует из жалобы и представленных судебных постановлений, заявитель настаивает на том, что использование только такого способа уведомления о проведении общего собрания, как размещение объявления на информационном щите, является недостаточным, и утверждает о необходимости обязательного информирования всех членов товарищества посредством направления им персонального уведомления о предстоящем собрании либо почтовым отправлением, либо письмом электронной почты не в связи с тем, что её права были нарушены при организации конкретного общего собрания членов товарищества, а в связи с наличием в его уставе положения, позволяющего ограничиться размещением соответствующего объявления на информационном щите.

При таких обстоятельствах пункт 3 части 13 статьи 17 ФЗ № 217 ФЗ не может рассматриваться как нарушающий конституционные права заявительницы, указанные в жалобе, в её конкретном деле, а потому данная жалоба, как не отвечающая, по смыслу статей 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде РФ», критериям допустимости обращений в Конституционный Суд Российской Федерации, не может быть принята к рассмотрению. Иное означало бы, по существу, рассмотрение дела в порядке абстрактного нормоконтроля. Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде РФ», Конституционный Суд РФ определил отказать в принятии к рассмотрению рассматриваемой жалобы».

**Акт о размещении Уведомления о проведении общего собрания, повестки дня
на информационном стенде на территории товарищества**

Садовое некоммерческое товарищество собственников недвижимости « »

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Дата

АКТ

О размещении Уведомления о проведении общего собрания, повестки дня на информационном стенде на территории СНТ СН «_____»

Настоящим актом подтверждается факт размещения Уведомления (дата) о проведении очередного (внеочередного) общего собрания членов товарищества, правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества, в очной форме с повесткой дня на информационном стенде в границах товарищества в присутствии членов товарищества и правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества:

Уведомление прилагается.

Акт составлен в одном экземпляре для хранения в архиве документов СНТ СН
«_____»

Подписи членов товарищества:

И.И. Иванов

П.П. Петров

С.С. Сидоров ⁷

⁷ Примечание. Составление акта о размещении объявления о проведении общего собрания, повестки дня на информационном стенде на территории товарищества носит рекомендательный характер и служит дополнительным доказательством соблюдения надлежащего порядка уведомления о проведении общего собрания членов товарищества, правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества, не менее чем за две недели до дня его проведения на информационном стенде, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено в средствах массовой информации, определённых субъектом Российской Федерации.

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, а также способ ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

4.3. Уведомление о проведении очередного (внеочередного) Общего собрания правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества

В случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 4 - 6.1, 21, 22, 24 и 26 части 1 статьи 17 № 217-ФЗ, правообладатели земельных участков, не являющиеся членами товарищества, уведомляются о проведении общего собрания членов товарищества в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

Указанный порядок уведомления касается следующих вопросов:

1) принятие решения о заключении договора безвозмездного пользования земельным участком, предоставляемым товариществу для дальнейшего создания территории садоводства или огородничества;

2) принятие решения о создании или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;

3) принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

4) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

5) принятие решения 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, и (или) заявлением о государственном кадастровом учёте таких объектов недвижимости;

6) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 ФЗ № 217;

7) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 ФЗ № 217;

8) принятие решения о выполнении в границах территории садоводства или огородничества комплексных кадастровых работ за счёт собственных средств, о лице, уполномоченном на заключение договора подряда на выполнение таких работ и представление интересов членов товарищества и (или) лиц, указанных в части 1 статьи 5 ФЗ № 217, в составе соответствующей согласительной комиссии.

Правление товарищества 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.

Для членов товарищества, а также для всех не являющихся его членами правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов товарищества.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении очередного/внеочередного общего собрания членов товарищества, правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества

«_____»

Правление СНТ СН «_____» сообщает о проведении очередного/внеочередного общего собрания членов товарищества, правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества, расположенных в границах СНТ СН в очной форме

Дата и время проведения общего собрания – дата _____ в _____ часов _____ минут, место проведения: _____ на территории СНТ СН «_____»

С документами и материалами к рассматриваемым вопросам можно ознакомиться по адресу: _____, на сайте Товарищества в сети интернет по адресу: _____ (если имеется)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1.
- 2.
- 3.

С документами и материалами к рассматриваемым вопросам можно ознакомиться по адресу: _____, на сайте СНТ СН «_____» (если имеется)

Дата

Правление СНТ СН «_____»

Номер и дата документа, на основании которого принято решение

4.4. Порядок проведения внеочередного Общего собрания членов товарищества в очной форме

Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:

- 1) правления товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора);
- 3) членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

В случаях, когда проведение внеочередного общего собрания членов товарищества инициировано ревизионной комиссией (ревизором), а также членами товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества, а также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества 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 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 законом установленного порядка проведения общего собрания (часть 13-18 № 217-ФЗ).

Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества

Председателю СНТ СН «_____»

от членов СНТ СН «_____»

Уполномоченным лицом для взаимодействия
по указанному требованию определён _____**ТРЕБОВАНИЕ**о проведении внеочередного общего собрания членов
СНТ СН «_____» в очной форме

В соответствии ч. 7 ст. 17 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», члены СНТ СН «_____» (согласно приложенного списка) требуем провести внеочередное общее собрание членов СНТ «_____» в очной форме.

Согласно ч. 10 ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ требуем включить в повестку дня внеочередного общего собрания следующие вопросы:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Требуем соблюсти положения Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Ч. 11 ст. 17 Закона установлено, что Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов СНТ СН.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ на ____ л.:

Приложение № 1. Список подписей _____ членов СНТ СН «_____» - 1 экз. (на ____ листах);

Ответ просим направить уполномоченному лицу, определённому членами товарищества для взаимодействия по настоящему требованию почтовым уведомлением по адресу _____, на электронную почту _____, а также сообщить смс-сообщением по телефону _____ указанного лица.

Дата

Образец 5
 Приложение № 1
 к требованию о проведении внеочередного
 общего собрания в очной форме
 членов СНТ СН «_____»
 от _____ г.

ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ СНТ СН «_____» В КОЛИЧЕСТВЕ НЕ МЕНЕЕ 1/5 К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРОВЕДЕНИИ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ СНТ СН «_____» В ОЧНОЙ ФОРМЕ					
№ п/п	Улица, № участка члена СНТ	ФИО	Телефон	Электронная почта	Подпись
1					
2					

4.5. Процедура проведения Общего собрания членов товарищества в очной форме

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

Председательствующим на общем собрании членов товарищества является председатель товарищества, если иное решение не принято этим собранием. В силу данного положения Закона рекомендуется первым вопросом в повестки дня общего собрания членов товарищества поставить вопрос об избрании Председателя товарищества или иного лица в качестве председательствующего на общем собрании членов товарищества.

Очное голосование может быть проведено с применением электронных или иных технических средств с учётом особенностей, установленных статьей 17.1 Федерального закона № 217-ФЗ.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества:

1) направляется в форме электронного сообщения (посредством электронной почты либо передачи коротких текстовых сообщений в соответствии со сведениями, представленными правообладателями садовых или огородных земельных участков для внесения в реестр членов товарищества);

2) размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии), ином сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо в информационной системе, которые указаны в уставе товарищества;

3) размещается на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

При проведении очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие, в уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества (в случае проведения голосования, предусматривающего возможность присутствия), а также сведения об используемых электронных или иных технических средствах.

Голосование с применением электронных или иных технических средств осуществляется в порядке, установленном уставом товарищества, при соблюдении следующих условий:

1) проверка личности участников голосования, которая заключается в необходимости подтверждения факта участия в голосовании лица, сведения о котором содержатся в реестре членов товарищества и которое заявило о своём участии в общем собрании членов товарищества посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в указанном реестре. В случае проведения голосования с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг проверка личности участников голосования осуществляется посредством единой системы идентификации и аутентификации;

2) направление участниками голосования решений в электронной форме посредством отправления сообщения с адреса электронной почты и (или) номера телефона, содержащихся в реестре членов товарищества, либо с использованием сайта товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии), иного сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» либо информационной системы, указанных в уставе товарищества;

3) уведомление участника голосования о получении его решения с указанием даты и времени поступления решения лицу, осуществляющему подведение итогов голосования;

4) обеспечение тайны голосования в случае, указанном в части 5 статьи 16 Федерального закона № 217-ФЗ.

При проведении очного голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие, может предусматриваться также возможность присутствия лиц, обладающих правом голосовать на общем собрании членов товарищества, в месте его проведения либо, если это предусмотрено уставом товарищества, место его проведения не определяется и возможность присутствия в таком месте не предусматривается. При проведении указанного голосования может осуществляться его видеозапись.

Решения общего собрания членов товарищества, принятые с применением электронных или иных технических средств, оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением информации о решении каждого участника голосования по пунктам повестки такого собрания, сведений об участнике голосования (фамилия, имя, отчество, адрес электронной почты, номер телефона (в случае, если решение было направлено с номера телефона, указанного в реестре членов товарищества), иных сведений, предусмотренных уставом товарищества, а также с указанием даты и времени поступления лицу, осуществляющему подведение итогов такого голосования, решения участника голосования.

В случае проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие, без определения места его проведения и возможности присутствия в таком месте в протоколе общего собрания членов товарищества место проведения такого собрания не указывается.

Видеозапись проведения очного голосования, предусматривающего совместное дистанционное участие (в случае её осуществления), прилагается к протоколу общего собрания членов товарищества на электронном носителе.

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 участия в общем собрании членов товарищества иных правомочных лиц, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным для оформления результатов голосования членов товарищества.

Протокол решения общего собрания товарищества в очной форме

УТВЕРЖДАЮ

Председатель СНТ СН «_____»
Ф.И.О. _____

Печать

Протокол № ____
очередного (внеочередного) общего собрания СНТ СН «_____»

дата _____

Товарищество расположено по адресу: _____

Место проведения общего собрания _____

Инициатор проведения общего собрания: Правление СНТ СН «_____».

Форма проведения общего собрания – очная

Дата, время начала общего собрания «__» ____ г. __ ч. __ мин.,

время окончания общего собрания «__» ____ г. __ ч. __ мин.

Общее количество членов товарищества согласно реестру, утвержденному Правлением СНТ СН «_____» на дату проведения общего собрания составляет ____ членов. Общее количество голосов членов товарищества, правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества — ____голос (а/ов), из них ____ член (ов) СНТ СН и ____ голос(а) правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества.

Зарегистрировались и приняли участие на общем собрании — ____ участников, из них: ____ членов СНТ СН, ____ правообладателей земельных участков, не являющихся членами СНТ СН, из них ____ по доверенности.

Кворум имеется, присутствует более 50 % членов СНТ СН и их представителей⁸.

Общее собрание объявляется правомочным принимать решения по вопросам повестки дня

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1.
- 2.
- 3.

....

По первому вопросу повестки дня:

СЛУШАЛИ: Председательствующего на общем собрании СНТ СН «_____»

ГОЛОСОВАЛИ: ____ За ____, Против ____, Воздержались ____.

РЕШИЛИ:

⁸ Внимание! В том случае, если на общем собрании членов товарищества не имеется кворума, общее собрание объявляется закрытым. Такое собрание не правомочно принимать решения по повестке дня.

ТАБЛИЦА ГОЛОСОВАНИЯ ПО КОЛИЧЕСТВУ ГОЛОСОВ ИЗ ЧИСЛА ПРИСУТСТВУЮЩИХ		
	ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА	ПРАВООБЛАДАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА
За		
Против		
Воздержался		
Итого:		

Решение по ____ вопросу повестки дня – принято. Общее собрание постановляет
:_____

Председательствующий общего собрания СНТ СН «_____» сообщил, что лица, принявшие участие в общем собрании и зарегистрированные для участия в общем собрании, проголосовали, все вопросы повестки дня общего собрания рассмотрены, решения по ним оглашены, и объявил общее собрание закрытым.

Данные результатов голосований зафиксированы в аудио протоколе.

Приложения:

Список членов товарищества - на ____ листах, заверенный и сшитый на дату проведения общего собрания

Список лиц, не являющихся членами товариществ - на ____ листах, заверенный и сшитый на дату проведения общего собрания (при его наличии)

Лист регистрации членов товарищества и правообладателей земельных участков, не являющихся членами товарищества, в том числе через представителей, участвовавших на собрании товарищества на ____ листах.

Председательствующий общего собрания СНТ СН «_____» _____

Секретарь (делопроизводитель) общего собрания СНТ СН «_____»

Лица, производившие подсчёт голосов: _____

Протокол содержит ____ (пропись) листов.⁹

⁹ В соответствии с п. 3 статьи 181.1 Гражданского кодекса РФ проведение заседания участников гражданско-правового сообщества и результаты голосования на заседании подтверждаются протоколом. Протокол составляется в письменной форме, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств и подписывается в случае проведения заседания председательствующим на заседании и секретарём заседания (делопроизводителем). Единогласным решением участников гражданско-правового сообщества или уставом юридического лица может быть предусмотрен иной способ подтверждения проведения заседания участников гражданско-правового сообщества и результатов голосования на заседании. В качестве рекомендации предлагается включать в повестку дня вопрос об избрании секретаря (делопроизводителя)

4.6. Решение Общего собрания членов товарищества

Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами товарищества, членами товарищества, правообладателями земельных участков, не являющихся членами товарищества.

В решении общего собрания членов товарищества о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, указываются:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в общую долевую собственность которых передаётся имущество общего пользования;

2) описание и кадастровые номера объектов, относящихся к имуществу общего пользования и передаваемых в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества;

3) размер доли в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, возникающей в связи с передачей этого имущества в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

При принятии общим собранием членов товарищества решений, указанных в пунктах 4 - 6.1 части 1 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ, одновременно избирается представитель указанных лиц, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

Информация о принятых решениях общего собрания членов товарищества доводится до сведения членов товарищества, а также иных уполномоченных лиц не позднее чем через десять дней после принятия таких решений путём размещения соответствующего сообщения об этом:

1) на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии);

2) на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

5. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ САДОВОГО И ОГОРОДНИЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исполнительные органы управления товариществом представлены коллегиальным органом в лице Правления и единоличным исполнительным органом товарищества – Председателем товарищества.

Правовое положение Правления регламентировано статьёй 18 ФЗ № 217-ФЗ.

Правление товарищества подотчётно общему собранию членов товарищества. Председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем. Количество членов правления товарищества не может быть менее трёх человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества. В случае, если

общего собрания СНТ СН, который также подписывает Протокол общего собрания СНТ СН для дальнейшей подготовки документов.

количество членов товарищества не превышает шестидесяти человек, количество членов правления товарищества должно составлять три человека.

Заседания правления товарищества созываются председателем товарищества по мере необходимости в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления товарищества правомочно, если в нем принимает участие не менее половины его членов.

Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов участвующих в заседании членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

К полномочиям правления товарищества относятся:

- 1) выполнение решений общего собрания членов товарищества;
- 2) принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;
- 3) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или о необходимости проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;
- 4) руководство текущей деятельностью товарищества;
- 5) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества (в ред. ФЗ от 31.07.2025 № 353-ФЗ);
- 6) принятие решений о заключении договоров с региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (в ред. ФЗ от 31.07.2025 № 353-ФЗ);
- 7) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключённым товариществом;
- 8) обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;
- 9) составление приходно-расходных смет и отчётов правления товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;
- 10) ведение учёта и отчётности товарищества, подготовка годового отчёта и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;
- 11) обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;
- 12) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ, в судебном порядке;
- 13) рассмотрение заявлений членов товарищества;
- 14) разработка и представление на утверждение общего собрания членов товарищества порядка ведения общего собрания членов товарищества и иных внутренних распорядков товарищества, положений об оплате труда работников и членов органов товарищества, заключивших трудовые договоры с товариществом;
- 15) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 Федерального закона № 217-ФЗ;
- 16) приём граждан в члены товарищества.

Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесённых законом и уставом товарищества к полномочиям иных органов 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. Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

Полномочия председателя товарищества регламентированы статьёй 19 ФЗ № 217-ФЗ.

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) выдаёт 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.

Отчёт председателя товарищества об открытии и (или) о закрытии банковского счета (банковских счетов) товарищества, содержащий в том числе информацию об условиях договора банковского счета (банковских счетов), включается в повестку ближайшего после открытия и (или) закрытия такого счета (таких счетов) общего собрания членов товарищества.

Председатель товарищества в соответствии с уставом товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности товарищества обязанности, за исключением обязанностей, которые предусмотрены Федеральным законом № 217-ФЗ и исполнение которых является полномочием иных органов товарищества.

6. КОНТРОЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ САДОВОГО ИЛИ ОГОРОДНИЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества относится к числу контролирующих органов организации в трезвенной системе органов управления товариществом. Полномочия ревизионной комиссии (ревизора) товарищества регламентированы статьёй 20 ФЗ № 217-ФЗ.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества выполняет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества.

Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трёх 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 (усыновлённые), внуки, братья и сестры (их супруги).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчётна общему собранию членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

1) проверять выполнение правлением товарищества и его председателем решений общих собраний членов товарищества, законность сделок, совершенных органами товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

2) 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;

3) отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

4) сообщать общему собранию членов товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов товарищества;

5) осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением товарищества или его председателем заявлений членов товарищества.

Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьёй 21 Федерального закона № 217 - ФЗ.

Размещается в сети Internet на сайте ГАУ Северного Зауралья
<https://www.gausz.ru/nauka/setevye-izdaniya/2025/kuchеров1.pdf.pdf>,
в научной электронной библиотеке eLIBRARY, РГБ,
на сайте «Центра поддержки садоводства и собственников недвижимого имущества»
<https://snt72.ru/>, доступ свободный

Издательство электронного ресурса
Редакционно-издательский отдел ФГБОУ ВО «ГАУ Северного Зауралья».
Заказ № 1287 от 21.10.2025; авторская редакция
Почтовый адрес: 625003, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, 7.
Тел.: 8 (3452) 290-111, e-mail: rio2121@bk.ru

ISBN 978-5-98346-212-0

