

Анализ Федерального закона № 217-ФЗ от 29 июля 2017 года

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

В статье речь пойдет только о тех ТСН, которые созданы по типу СНТ, ДНТ, ОНТ и регулируются (до 2019 года) Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Именно такие ТСН подверглись реформированию. Отдельно отмечаем, что ТСН, созданные в коттеджных поселках по типу ТСЖ (по ст. 136 Жилищного кодекса РФ) не подвергнутся реформированию, Закон 217-ФЗ на такие ТСН (ТСЖ) не распространяется.

Что нового нам принес Федеральный закон № 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» (далее по тексту – Закон 217-ФЗ). Речь пойдет об **основных** изменениях, которые нам показались важными.

ЧТО ОТМЕНИЛИ

1. **Федеральный закон № 66-ФЗ утратит силу с 01 января 2019 года.** С 2019 года садоводческие и огороднические товарищества будут регулироваться Законом 217-ФЗ;
2. **Отменили ДНТ** как организационно-правовую форму, оставили только две: СНТ и ОНТ (см. статью 4 Закона 217-ФЗ). Причины такого решения остаются загадкой;
3. **Отменили обязанность участвовать во всех проводимых общих собраниях.** И это надо было сделать еще давно, потому что санкции за неучастие в собрании в Законе 66-ФЗ отсутствовали, эта норма никогда не работала;
4. **Отменили право членов товарищества определять размер платы для членов товарищества и индивидуальных садоводов.** Теперь **все расходы и тарифы должны будут утверждаться на общем собрании всех собственников;**
5. **Юридические лица теперь не могут быть членами ТСН** по типу СНТ и ОНТ (часть 1 ст. 12 Закона 217-ФЗ), и это одна из загадок данного закона;

ЧТО ВВЕЛИ НОВОГО

1. В законе даются законодательные **определения** некоторым объектам (например, садовый земельный участок, садовый дом, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения);
2. **Запретили создавать несколько ТСН** по типу СНТ в рамках одной территории, если ее границы утверждены проектной документацией. Если не утверждены, то можно как раньше — сколько угодно СНТ.

3. Ввели новое **минимальное количество учредителей – не менее 7 человек**. При этом решение о создании такого ТСН принимается единогласно (100% голосов). Если в товариществе менее 7 членов, оно подлежит ликвидации. Как и раньше, учредители просто создают товарищество, никаких особых прав и привилегий у них нет, такого органа как «собрание учредителей» по закону вообще не существует;
4. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов. Интересно, как требование про 5% будет соблюдаться, если правление минимум из троих членов (если их брать за 5%, то членов должно быть не менее 60-ти). Это требование прямо противоречит положению о минимальном составе СНТ из семи членов товарищества (тогда 5% от членов товарищества составят 0,35 человека, что абсурдно);
5. Председатель правления ТСН не может выдать доверенность с правом передоверия (п. 6 части 1 ст. 19 Закона 217-ФЗ). Причины такого ограничения все также загадочны;
6. Ввели **очно-заочное, заочное голосование** для принятия решений на общих собраниях. И это очень удобно и хорошо, испробовано практикой на ТСЖ;
7. Улучшилось положение индивидуальных садоводов (то есть собственников, которые не являются членами товарищества). Теперь **индивидуальные садоводы имеют право** не только присутствовать на общих собраниях, но и **голосовать по отдельным вопросам на общем собрании членов товарищества, 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 (**проще говоря, смету доходов и расходов теперь определяют не члены товарищества, а все собственники**

недвижимости). Кроме того, теперь все эти вопросы будут решаться большинством участников собрания);

8. Индивидуальные садоводы теперь не только формируют и утверждают смету наравне со всеми, но и так же бремя содержания общего имущества, как и члены товарищества (напомним, ранее по 66-ФЗ индивидуальный садовод мог не платить целевые взносы). В этом плане СНТ приблизили к ТСЖ в многоквартирном доме. Теперь членство в товариществе глобально влияет только на принятие некоторых управленческих решений. Права у членов СНТ и индивидуальных садоводов теперь будут практически равные.
9. Регламентирован порядок ведения садоводства без создания товарищества (ст. 6 Закона 217-ФЗ);
10. В части 7 ст. 10 Закона 217-ФЗ указали однозначно, что учредители ТСН по типу СНТ или ОНТ являются членами такого товарищества после его создания. Казалось бы, что все логично, ведь как может быть иначе? Разве учредители могут не быть членами товарищества?
11. **Максимальный срок полномочий правления и председателя правления продлили с двух до пяти лет** (часть 5 ст. 16 Закона 217-ФЗ). При этом возможно досрочное переизбрание правления и председателя;
12. Убрали еще один пробел в законодательстве. Раньше было непонятно, кто управляет товариществом в период между окончанием полномочий одного правления и избрания нового. Теперь закон говорит об этом прямо: «Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества» (часть 6 ст. 16 Закона 217-ФЗ);
13. Расширился круг вопросов, для принятия которых требуется большинство голосов участников собрания, а именно:
 - изменение устава товарищества;
 - 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;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

14. Наконец-то закон предусматривает новые способы уведомления членов ТСН о проводимых собраниях и их итогах, а именно (части 13 и 14 ст. 17 Закона 217-ФЗ):

- заказным письмом на адрес регистрации члена ТСН;
- цитата из закона дословно: «при наличии электронного адреса уведомление направляется в форме электронного сообщения». Таким образом, на федеральном уровне признали надлежащим уведомление по электронной почте (раньше это было только в уставах отдельных товариществ). Отдельным пробелом, однако остается процессуальный порядок таких уведомлений (как определить электронный адрес собственника? что, если он потерял к нему доступ? как собственник поймет, что его уведомляет компетентный орган товарищества, а не какой-нибудь хулиган? как это все доказывать в суде в случае чего?). Данные вопросы пока остаются без ответа.
- на сайте СНТ (при его наличии);
- на информационном щите;
- в СМИ субъекта РФ.

15. Как и раньше, уведомлять о проведении собрания нужно не позднее чем за 14 дней до его начала. Частью 17 статьи 17 Закона 217-ФЗ определено, что 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;

КРИТИКА ЗАКОНА 217-ФЗ ОТ 29.07.2017 ГОДА

Юридическая компания Абонент Консалт работает в сфере СНТ, ДНТ, ОНТ, ТСЖ, ТСН с 2012 года. Наши юристы являются опытными специалистами в этой сфере, настоящими практиками, которые знают проблемы таких некоммерческих товариществ. Мы и сами писали несколько федеральных законопроектов в разных сферах жизни общества. Учитывая нашу практику и опыт, мы считаем допустимым

давать профессиональные комментарии к принятому закону и просить государственные органы (если они увидят нашу статью) исправить недостатки до вступления закона в силу.

Почему юридическим лицам запретили быть членами ТСН ?

На наш взгляд, это полный абсурд. Если ООО владеет земельным участком в СНТ, почему оно не может вступить в это СНТ как член? В чем проблема? В чем логика такого запрета? Это ведь прямое ущемление прав юридических лиц как собственников земли.

Члены товарищества и индивидуальные садоводы равны в основных правах и обязанностях

Ранее в законе 66-ФЗ были заложены определенные преимущества и недостатки в том, чтобы вступить в товарищество и в том, чтобы быть индивидуальным садоводом. По Закону 217-ФЗ разница фактически нивелируется, ведь смету утверждают на общем собрании все собственники, исполняют ее также все. Если в товариществе существуют вступительные взносы, то смысл вступать в него теперь вообще отсутствует.⁴

Более того, все собственники будут платить по общей смете за все имущество, даже если им не пользуются. Здесь законодатель решил сделать систему оплаты по аналогии с многоквартирными домами. Такое регулирование проще, но не значит, что лучше.

С другой стороны, в защиту данного нововведения хочется сказать, что такой порядок защищает собственников от рейдеров. Теперь уйдут в прошлое товарищества, в которых есть «привилегированные» члены и индивидуальные садоводы, которых члены товарищества загоняют в долговую яму. В таких «рейдерских» товариществах индивидуальные садоводы платят в несколько раз больше, чем члены, при этом не имеют возможности вступить в товарищество из-за огромного вступительного взноса (в нашей практике мы встречали вступительный взнос 1 млн. рублей). Теперь такие порядки будут в прошлом.

Членские книжки

Почему их не убрали из закона? Закон 66-ФЗ был принят в 1998 году, там наличие членских книжек допустимо и простительно. Но зачем они нужны будут в 2019 году, когда закон вступит в силу? Ведь Законом 217-ФЗ введены такие «новшества» как уведомления через электронную почту или сайт товарищества. Жилищный кодекс уже давно предусматривает ведение реестра членов товарищества в электронном виде. Почему в этом новом законе нельзя отменить бессмысленные членские книжки, при том что реестр членов товарищества также существует (ст. 15 Закона 217-ФЗ)?

Какой объективный смысл в членских книжках?⁹

Как и в законе 66-ФЗ, принятие в члены ТСН осуществляется через решение общего собрания членов

Почему это не убрали? Какой в этом смысл? Почему нельзя сделать как в Жилищном кодексе, как в ТСЖ, чтобы вступать можно было на основании заявления собственника? Зачем усложнять? Неужели авторы закона не понимают, что созывать общее собрание для принятия нового члена каждый раз никто не будет? Что принятия в члены будут ждать по полгода или год? Какой смысл в такой сложной процедуре?