

Результаты правовой экспертизы текста Устава СНТ «Здоровье»

Часть 1. Результаты правовой экспертизы текста Устава СНТ «Здоровье»

№	Пункт Устава	Формулировка в Уставе	В чем заключается нарушение прав / закона	Законное основание (почему это нарушение)	Примечание
1	Пункт 7.6, стр. 9 Устава	«Размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов: 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки»	Грабительский размер штрафа. 1% в день — это 365% годовых . Ущемляет имущественные права садоводов. В суде такие пени гарантированно урежут.	Статья 333 ГК РФ (несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства). Судебная практика СНТ одобряет максимум 0,1% в день.	Снизили размер пени до 0,1% за каждый день просрочки
2	Пункты 9.2 и 9.4, стр. 11 Устава	«Решения... принимаются... большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании»	Фальсификация кворума. Подсчет от «присутствующих в зале» отсекает голоса тех, кто проголосовал заранее бюллетенями (в очно-заочной форме).	Ч. 2 и ч. 4 ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ. Закон требует считать голоса от общего числа участвующих в собрании (очно + заочно), а не только сидящих в зале.	Исправлено
3	Пункт 16.1, стр. 16 Устава	«Решение... может быть принято путем заочного голосования по следующим вопросам: оплаты услуг контрагентов; об утверждении целевого взноса»	Незаконное ограничение прав на дистанционное голосование. Устав запрещает проводить заочные собрания по другим важным вопросам даже в случае ЧС или внедрения электронных систем.	Ч. 22 ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ. Закон императивно разрешает заочное голосование по всем вопросам при введении режимов повышенной готовности или ЧС. Также упущены новые нормы о голосовании через Госуслуги.	Исправлено
4	Пункт 7.4, стр. 8 Устава	«Целевые взносы вносятся... срок внесения: до 10-го числа следующего месяца»	Финансовый абсурд и ущемление прав. Формулировка делает целевой взнос ежемесячным платежом. Целевой взнос платится под конкретную задачу (например, ремонт дороги), а не каждый месяц.	Ч. 6 ст. 14 ФЗ № 217-ФЗ. Сроки и порядок внесения каждого конкретного целевого взноса должны определяться решением общего собрания , которое его утвердило, а не жестким графиком в Уставе.	Исправлено
5	Титульный лист, п. 1.1, стр. 1 Устава	«Утвержден общим собранием членов товарищества собственников недвижимости садоводческого некоммерческого товарищества "Здоровье"»	Юридическое двоеение формы. В наименовании соединены две разные организационно-правовые формы: ТСН и СНТ. Это вызовет путаницу в ЕГРЮЛ и банках.	Ч. 3 ст. 4 ФЗ № 217-ФЗ. СНТ является лишь <i>видом</i> ТСН. Закон требует указывать в названии конкретный вид.	Исправлено

6	Пункт 10.6, стр. 13 Устава	«Решения правления... принимаются... большинством голосов присутствующих членов правления»	Риск нелегитимных решений. Если из 3 членов правления придет один, он сам примет решение. Права садоводов на коллегиальное управление нарушены.	Ч. 5 ст. 18 ФЗ № 217-ФЗ. Заседание правления правомочно, только если на нем присутствует не менее половины его членов.	Исправлено
---	----------------------------	--	--	--	------------

Часть 2. Нарушения в практике подсчета голосов

По результатам выборочной проверки на основании имеющегося реестра собственников подсчета голосов выявлены следующие нарушения допущенные счетной комиссией фактически на собраниях, при этом, т.к. в Уставе этот порядок детально не прописан, данные действия могут быть рассмотрены как самоуправство.

№	Ошибка счетной комиссии / Раздел Устава	Что происходит на практике	В чем заключается нарушение прав и закона	Законное основание (почему это незаконно)	Новая редакция Устава
7	Раздел 9, стр. 11 Устава (порядок голосования в тексте упущен)	Владельцу 1/2 доли участка счетная комиссия выделяет 0,5 голоса на общем собрании.	Незаконное урезание прав личности. Закон не знает понятия «половина голоса» человека. Голосует гражданин (член СНТ), а не земля. Дробление голосов физлиц запрещено.	Ч. 1 ст. 12 ФЗ № 217-ФЗ. Членами могут быть только физлица. Ст. 11 ФЗ № 217-ФЗ: каждый член имеет право управлять СНТ. Если собственников долей двое и оба приняты в члены — у каждого по 1 целому голосу .	«Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом. В случае нахождения земельного участка в общей долевой собственности, каждый из собственников, принятый в члены Товарищества, обладает одним целым голосом».
8	Раздел 9, стр. 11 Устава (подсчет по участкам в тексте упущен)	Владельцу 6 участков счетная комиссия выдает 6 голосов .	Захват власти крупными собственниками. Принцип «1 участок = 1 голос» незаконен для СНТ. Это позволяет богатым владельцам подавлять решения большинства садоводов.	Ч. 1 ст. 16 ФЗ № 217-ФЗ и нормы ГК РФ о некоммерческих корпорациях. Высший орган — собрание членов , а не участков. Членство у гражданина всегда одно , следовательно, и голос один .	«Принятие решений на общем собрании членов Товарищества осуществляется по принципу: один член Товарищества — один голос, независимо от количества и площади принадлежащих ему земельных участков».

3. Сравнительный анализ структуры старого и нового Устава

Старый устав (17 стр.)	Новый устав (5 стр.)	Почему убрали? (Причина сокращения)	Почему добавили / изменили? (Новая выгода)	Примечание
Раздел 1. Общие положения (ТСН СНТ)	Статья 1. Общие положения (только СНТ)	Убрали дублирование и путаницу организационно-правовых форм (ОПФ).	Исключили риск отказа в регистрации со стороны ФНС. Четко зафиксировали форму СНТ.	Соответствует ч. 3 ст. 4 и ст. 8 закона № 217-ФЗ.
Разделы 2–5. Огромные статьи о целях, правах членов и «информации»	Статья 2. Реестр членов СНТ «Здоровье» и контакты	Убрали лонгриды о правах гулять по территории и дышать воздухом (это гарантировано Конституцией и ГК РФ).	Обязали садоводов предоставить мобильные телефоны и email , без которых невозможно запустить СНТклуб.	Сбор контактов прямо предусмотрен ст. 15 ФЗ № 217-ФЗ.
Разделы 8, 9, 15. Противоречивые правила голосования «от присутствующих»	Статья 3. Порядок голосования и кворум	Удалили незаконный подсчет «по головам в зале» и практику деления голосов на 0,5 долей счетной комиссией.	Закрепили жесткий принцип «1 член = 1 голос» независимо от количества участков. Чем снизили вероятность судебных споров	Защищает базовые нормы ст. 17 закона № 217-ФЗ.
Этого раздела вообще не было	Статья 4. Электронное голосование и платформы	<i>Ранее отсутствовало.</i>	Официально узаконили голосование через sntclub.ru и Госуслуги. Разрешили Правлению выбирать резервные сайты.	Наличие этого раздела строго требует ст. 17.1 ФЗ № 217-ФЗ (введена поправками для онлайн-собраний).
Раздел 7. Взносы (ежемесячные целевые платежи, пени 1% в день)	Статья 5. Взносы и адекватные пени	Убрали абсурдное требование платить целевые взносы ежемесячно и грабительские пени в 365% годовых.	Установили законные пени 0,1% в день (ст. 333 ГК РФ). Запретили прием наличных денег мимо расчетного счета.	Наличные расчеты запрещены ч. 3 ст. 14 закона № 217-ФЗ.

Раздел 12. Размытые правила составления сметы	Статья 6. Порядок расчета сметы и Резервный фонд	Убрали уравниловку, когда владельцы 6 соток и 30 соток платили одинаково за ремонт дорог.	Ввели прозрачную комбинированную формулу (базовая ставка + за сотку) и создали Резервный фонд до 10% с 2025 года.	Дифференциация взносов разрешена ч. 7 ст. 14 ФЗ № 217-ФЗ.
Этого раздела вообще не было	Статья 7. Правило временного (прошлогодного) тарифа	<i>Ранее отсутствовало.</i>	Регулировка СНТ от отсутствия денег в начале года. До утверждения новой сметы люди законно платят по старому тарифу.	Не противоречит закону, защищает СНТ от кассового разрыва.
Раздел 10. Безграничная власть Председателя на любые сделки	Статья 8. Ограничение финансовой власти Правления	Убрали возможность для председателя единолично подписывать любые договоры подряда без ведома садоводов.	любые расходы сверх сметы только через Общее собрание.	Устав имеет право ограничивать полномочия директора/председателя согласно ст. 53 ГК РФ.1, ст 174
Разделы 13, 14, 16. Огромные тексты-копии старых законов	Статья 9. Права индивидуалов и прозрачность	Удалили 6 страниц перепечатанного текста закона.	Дали «индивидуалам» равные финансовые права и доступ к sntclub.ru, обязали правление публиковать протоколы 10 дней со дня принятия этих решений	Полное. Напрямую выполняет требования ст. 5 ФЗ № 217-ФЗ об индивидуальных садоводах.