

Всего 4 члена правления

Присутствуют 4 члена правления: Шарова Т.Ю., Румянцев Д.Ю., Куликов Н.В., Майоров А.В.
Кворум для принятия решения имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1). Внесение изменений к Уставу СНТ «Сосновый — нижний массив»

1). СЛУШАЛИ:

По вопросу повестки дня выступила председатель правления Шарова Татьяна Юрьевна.

Она представила Правлению изменения к Уставу Товарищества. В протокол внесены разъяснения председателя об изменениях к Уставу Товарищества в полном объеме.

Так как СНТ «Сосновый — нижний массив» является товариществом собственников недвижимости (ч. 3 ст. 4 ФЗ № 217), то подсчет голосов на общих собраниях (очных, очно-заочных, заочных) производится в соответствии с Гражданским кодексом (ст. 123.12 ГК РФ), части 1 статьи 48 Жилищного кодекса РФ:

1). Товариществом собственников недвижимости 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.»

- 2). В части 3 статьи 48 ЖК РФ прямо и четко написано:

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В ФЗ № 217 должна быть аналогичная формулировка, как в ст. 48 ЖК РФ. Сейчас её там нет, но её появление в законе — дело времени и интереса заинтересованных лиц.

3). Правовое регулирование отношений в СНТ и в многоквартирном доме имеет очень большое сходство. С принятием ФЗ № 217 все СНТ стали товариществами собственников недвижимости (ч. 3 ст. 4 ФЗ № 217).

Упрощенно говоря, садоводы юридически отличаются от собственников помещений в многоквартирном доме лишь видом собственности.

В одном случае речь идет о квадратных метрах садовых земельных участков, а в другом — о квадратных метрах помещений в многоквартирном доме. Правовое регулирование отношений в СНТ и в МКД по общим вопросам идентично, отличия возникают лишь в связи с особенностями вида недвижимости.

Поэтому в случае, если ФЗ № 217 не содержит четких правил по какому-либо вопросу, можно применять по аналогии нормы, предписанные для собственников помещений в МКД Жилищным кодексом.

4). Кворум — установленное законом, уставом организации или регламентом число участников собрания (заседания), достаточное для признания данного собрания правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня. Кворум на собрании СНТ определяется числом голосов (ст. 17 ФЗ № 217). Количество голосов у собственника земельного участка, исходя из долевой собственности на земельный участок, должно быть пропорционально площади участка, находящегося в его собственности.

Подсчет голосов поднятием рук не является достаточно корректным способом, более корректно голосовать бюллетенями.

Обобщая вышесказанное, председатель коротко пояснила:

По логике закона СНТ является видом Товарищества собственников недвижимости, добровольно создаваемое собственниками недвижимости (садовых земельных участков)

Высшим органом СНТ является общее собрание членов СНТ (п. 1 ст. 16 ФЗ N 217), высшим органом управления товарищества собственников жилья (недвижимости) также является общее собрание членов такого Товарищества (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ).

Вышеуказанные органы создаются для решения схожих вопросов, предусмотренных действующим законодательством:

✓ для СНТ - ст. 17 ФЗ N 217;

✓ для товарищества собственников жилья (недвижимости) - ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Собранию будет предложено внести изменения к Уставу Товарищества, а-именно:

**Изменения к Уставу
Садоводческого некоммерческого товарищества «Сосновый — нижний массив»**

Изложить пункт 8.1.4. Устава в следующей редакции:

8.1.4. По вопросам, указанным в пунктах 8.1.1.1–8.1.1.22 настоящего Устава решения Общего собрания членов Товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

По вопросам, указанным в пунктах 8.1.1.4–8.1.1.6, 8.1.1.21–8.1.1.22, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учётом результатов голосования лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе, проголосовавших по указанным вопросам.

Добавить в Устав пункт 8.1.4.1 и изложить его в следующей редакции:

8.1.4.1. Правом голосования на общем собрании по вопросам, включённым в повестку дня данного общего собрания, обладают только собственники земельных участков.

Если на участке зарегистрировано несколько собственников, то расчёт производится исходя из количества совершеннолетних собственников. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании членов СНТ, пропорционально его доле в собственности на земельный участок. На кого из совершеннолетних оформлено право собственности по документам на участок (на долю в участке), тот и имеет право голоса. Если в собственности находится несколько участков, то, для расчёта голосов, их площадь суммируется и делится на базовое значение. Базовыми значениями являются: площадь земельного участка 7,5 соток = 1 голос на собрании. Для участков площадью: 5,0 соток, 6,0 соток, 8,2 соток, 10,0 соток, 11,0 соток, 12,0 соток предусмотреть расчёт голоса, исходя из базового значения 7,5 соток = 1 голос, при этом площадь каждого участка делится на базовое значение площади участка, что равняется доле голоса на собрании:

5,0(соток) : 7,5(соток) = 0,67(голос); 6 (соток) : 7,5 (соток) = 0,8 (голос);

8,20(соток):7,5(соток)=1,09 (голос);11,0(соток):7,5(соток) = 1,47 (голос); 12,0(соток) :

7,5(соток)=1,6 (голос);12,0+12,0(соток) = 24,0(сотки) : 7,5 (соток) = 3,2 (голоса) 7,5+7,5

(соток) = 15,0 (соток) : 7,5 (соток) = 2 (голоса).

При подсчёте голосов конечный результат округляется до второй цифры после запятой. Учитывая дробность голосов, на общем собрании членов СНТ голосование производится по бюллетеням, для правильного подсчёта голосов на собрании.

Вопрос повестки дня обсудили.

ПОСТАНОВИЛИ:

- 1). Принять изменения к Уставу СНТ «Сосновый — нижний массив» для доклада и утверждения на очередном очном общем собрании членов СНТ «Сосновый — нижний массив» 06 апреля 2024 года.

Голосовали «ЗА» - единогласно

Приложение к протоколу:

- 1). Изменения к Уставу СНТ

Председатель правления
СНТ «Сосновый — нижний массив»

= Шарова Т.Ю. =