

Автор: Дмитрий Виноградов. Источник: [чат Telegram мкр. «Лосиный парк»](#), 26 августа, 20:49

Зеленым цветом отмечены ответы Правления товарищества

---

Разгорелся пожар на основании хотелок ТСН на получение денег от всех собственников участков в поселке.

Тсн повело себя так же, как и родное государство или Лука в Беларуси: мы в меньшинстве решили и все нам должны. И давай пугать ЗАКОНОМ!

Разберу ситуацию со стороны законОВ! Так как их много, но наши деятели из ТСН по их высказываниям опираются на их личное понимание всего одного закона – 217 ФЗ.

Конституционный Суд РФ в своем Определении от 05.10.2000 N 199-О указал, что «в соответствии с общими принципами права в случае коллизии (противоречия) норм, регулирующих одни и те же общественные отношения, применению подлежат нормы закона, принятого по времени позднее, при условии, что в нем не установлено иное, при этом приоритетом над общими нормами обладают специальные нормы».

Вместе с тем, согласно ст. 6 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» решения Конституционного Суда РФ, включая выраженные в них правовые позиции, обязательны на всей территории Российской Федерации для всех представительных, исполнительных и судебных органов государственной власти, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений, организаций, должностных лиц, граждан и их объединений.

Таким образом, при противоречии общих положений законодательства и специального акта приоритетом является специальный акт.

ТСН проводит собрание и на основании того, что протоколы (не протоколы, а письменные решения) сдало большинство членов ТСН (54 голоса из 61) приходит к заключению, что кворум имеется и собрание правомочно (верно, на основании п.19 ст.17 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей. Норма закона устанавливает КВОРУМ собрания). ТСН на основании такого кворума может принимать только свои внутренние решения, например, выбор председателя. (Описанная выше норма закона относится к правомочности собрания, а не к конкретному вопросу.) И такие решения никак не определяют правила жизни всего поселка, не могут накладывать никаких обязательств для третьих лиц, которыми являются все остальные собственники участков в поселке. (На правомочном собрании рассматриваются решения по вопросам повестки)

Однако правило определения кворума собранием имеется в п.2 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ: «2. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение» **со своим отсчетом кворума (этих слов нет в цитируемом пункте, зато есть другие)** «, если иное не установлено единогласно участниками собрания.»(как видим участники собрания могут решить иначе, что это значит? Это значит, что участники собрания могут во время собрания не принимать решения по каждому вопросу повестки отдельно, а проголосовать «за» или «против» по всем вопросам сразу). Это правило универсально для всех случаев.

Есть вопросы, связанные с материальной частью всего поселка. ТСН решило, раз наше большинство решило, то такое решение обязательно для всех. Но нет! П.3. ст.17 217 ФЗ говорит, что все, что связано с материальными затратами на весь поселок принимается с учетом результатов голосования НЕЧЛЕНОВ ТСН, то есть ВСЕГО поселка.

(3. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, проголосовавших по указанным вопросам в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Тут нужно обратить внимание на формулировку, а именно «с учетом результатов голосования НЕЧЛЕНОВ, проголосовавших», а не «при участии». Норма закона обязывает собрание учесть голоса НЕЧЛЕНОВ при определении общих результатов голосования и к подсчету правомочности собрания не имеет никакого отношения. Почему так? Статья 15 п.б. В отдельный раздел реестра членов товарищества в порядке, установленном настоящей статьей, могут быть внесены сведения о лицах, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, с согласия таких лиц. Норма закона диспозитивная, то есть эти сведения не обязательны к внесению, соответственно определение кворума в рамках всей территории садоводства невозможно, так как кворум определяется по реестру членов Товарищества, а наличие там данных НЕЧЛЕНОВ необязательно!)

Итак, по вопросам, связанным с материальными затратами на содержание чего-либо в поселке кворум должен определяться отдельно без разделения на членов и не членов, а в части создания имущества общего пользования (п.2 ст.17 217 ФЗ) не менее 2/3 голосующих единиц всего поселка

(2. По вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества. Норма закона однозначно указывает на условие, при котором решение считается принятым, то есть определяет порядок определения результатов голосования, а не определяет правомочность собрания так как речь идет о присутствующих.)

У нас, если считать за единицу голосования участок, на создание общего имущества ТСН за сбор денег проголосовало 64 из 803 участков, то есть 7,9%, а надо было 536 участков.

(Ст.8 абз. 5) порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений; Норма закона относит порядок распределения голосов к способу, описанному в Уставе Товарищества, который в свою очередь принимается 2/3 присутствующих на собрании. НЕЧЛЕНЫ не голосуют по вопросу принятия устава, кстати)

Если хотите мнение и других юристов по вопросу кворума в СНТ:

<https://www.9111.ru/questions/77777777848333/>

<http://4tsg.ru/info/articles/kakoy-kvorum-ustanovlen-dlya-razlichnykh-voprosov-obshchego-sobraniya-snt/>

Что касается подсчета голосов или голосующих единиц.

Конечно, очень просто считать за голосующую единицу участок. И это было бы верным, если бы они все были равными. Но на сайте ТСН есть минимальный участок в 28 м2 и максимальный в 6536 м2. Вот интересно, как участок в 28 м2 будет принимать решение, что платить нужно с сотки или участка?

Если говорить о справедливости, то нужно понять, что справедливого со всех точек зрения подсчета голосов и взносов не существует:

Принцип	«Плюсы»	«Минусы»
1 собственник = 1 взнос	Меньше платят единоличные собственники	Несправедливо тем, что долевые собственники должны платить больше взносов за такие же участки
1 участок = 1 взнос	Выглядит справедливым, если у всех участки примерно одинаковые	Один из собственников может скупить, например, 10 участков и объединить их в один по кадастру. В таком случае он будет платить один взнос наравне с маленькими участками
1 сотка = 1 взнос (или по кв. метрам)	Принцип уплаты по площади участка Собственник, владеющий большим участком, платит большой платеж	Несправедливо по отношению к крупным собственникам. Одна семья живет на маленьком участке, другая – на большом. Они одинаково ездят по дорогам, одинаково мусорят, одинаково потребляют услуги. Однако семья с большим участком платит гораздо больше. Получается дискриминация крупных собственников

Остается делать просто по закону, что и было сделано СНТСН «Лосиный парк» при принятии устава. Устав принят и зарегистрирован в установленном законом порядке, а итоги собрания или принцип распределения голосов/взносов никем не оспаривался в суде.

По аналогии закона, что примется в судах, раз в специальном законе (217 ФЗ) не прописан метод или правило то принимается близкое по смыслу правило из других законов (п.1 ст.6 ГК РФ). Ближайшее правило имеется в Жилищном кодексе - п.3 ст. 48 ЖК РФ: каждый хозяин помещения в доме наделяется количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме. То есть правильным счетом голосов для материальных вопросов может быть только квадратный метр площади участка.

Аналогия закона применяется не в зависимости от фантазии отдельного человека по выбору удобного ему закона. Аналогию закона может применить только суд. Ссылаясь на аналогию закона, нужно приводить конкретные решения суда, где суд вопреки уставу Товарищества применяет п. 3 ст. 48 ЖК РФ. Если Вы ссылаетесь на аналогию закона в обоснование своей позиции, просим предоставить подтверждающие применение аналогии решения судов.

Наше ТСН решило, что логику, справедливость и требования остального законодательства можно игнорировать, написать протокол и с запугиванием собственников требовать платы в свою кассу. Каковы бы ни были хороши намерения, но нарушая массу норм разных законов, с угрозами применения одной статьи одного закона выжимая денежные средства не построить нормального поселка.

Как следует из ответов выше, Товарищество не нарушило закон при принятии таких решений или назначении взносов. Касательно вопросов справедливости предлагаем всем вступить в члены Товарищества и принимать все решения вместе!

В части решения на сбор средств на дороги в поселке.

Как указано на сайте ТСН в поселке 113568 м<sup>2</sup> дорог. То есть по 144,9 м<sup>2</sup> дороги на каждый садовый участок, или 0,15 м<sup>2</sup> дороги на каждый кв.м садового участка.

Предложено засыпать крошкой 42675 м<sup>2</sup>, собрать на это 8535000 рублей.

Куда делись еще 113568 – 42675 = 70893 м<sup>2</sup> дорог. Видимо их уже сделали за счет финансирования из различных источников. В том числе и собранные инициативно собственниками участков, дабы не ждать года и десятилетия нормальной дороги перед своим участком.

Теперь 7,9% собственников решили, что и те кто уже вложил средства в дороги должны еще раз скинуться, для изготовления недоделанных дорог в том числе и для халявщиков, которые и раньше не заплатили за сделанную дорогу, но ездят по ней и портят ее. Никаких механизмов учета ранее сделанных затрат не предложено, таким образом предлагается двойная и тройная оплата за одно и то же, да еще и с несоответствием голосующих единиц (участок) и единиц тарифа (сотка). Это не стимулирует к сбору денег никак.

Я уже прямо вложил денежные средства на 150 м<sup>2</sup> дороги (без учета денег оплаченных за проезд техники), которая ведет к моему участку и не готов еще раз оплачивать 42675 м<sup>2</sup> / 784 участка = 55 м<sup>2</sup> дороги в крошке в интересах тех, кто сидит и ждет пока ему дорогу сделают за очень малые деньги.

По мне проще в случае судебных разборок по выколачиванию из меня денег ТСНом отменить часть протокола и взыскать с ТСН судебные издержки за отмену части протокола.

Если боссы ТСН решили работать по закону, то пока такого нет. Применение одного 217 ФЗ не даст результата без применения логики и учета мнений собственников всего поселка.

Приведенная на сайте информация о площади дорог является условной, то есть получена из данных ЕГРН, что в свою очередь говорит о площади земельного участка общего назначения - «Дорога» в красных линиях. Само дорожное полотно проезжей части меньше границ этого участка – обочина, тротуар, газон туда не входит. Предлагаю автору изучить ФЭО