

**Протокол заседания членов Правления
СНТ «Твой дом» № 19**

Инициатор созыва: Председатель Правления СНТ «Твой дом» Зуева М.Б.

Дата проведения: «30» января 2022 года.

Форма и место проведения: удаленно, через программу конференцсвязи ZOOM.

Время проведения: с 16 ч. 00 мин. до 17 ч. 35 мин.

СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Зуева Мария Борисовна уч.275
2. Ахсанова Оксана Владимировна уч.171
3. Бобков Павел Александрович уч.8-С
4. Кабиков Вадим Борисович уч.328
5. Гладышева Ирина Владимировна уч.283
6. Солопов Анатолий Викторович уч.235
7. Григорьев Сергей Вячеславович уч.233

В ЗАСЕДАНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Ахсанова Оксана Владимировна уч.171
2. Бобков Павел Александрович уч.8-С
3. Зуева Мария Борисовна уч.275
4. Кабиков Вадим Борисович уч.328
5. Гладышева Ирина Владимировна уч.283
6. Солопов Анатолий Викторович уч.235
7. Григорьев Сергей Вячеславович уч.233

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявления от члена инициативной группы Солопова А.В. (уч.235) об изменении взаимоотношений по подаче воды хозяйственно-питьевого назначения между собственниками земельных участков (далее по тексту «Собственники»), подключенными к водопроводу и СНТ «Твой дом» (далее по тексту СНТ).

Председатель Правления Зуева М.Б. объявила заседание открытым. Правление перешло к обсуждению и голосованию по вопросам, включенным в повестку дня.

ГОЛОСОВАНИЕ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ.

Вопрос № 1 повестки дня: Рассмотрение заявления от члена инициативной группы Солопова А.В. (уч.235) об изменении взаимоотношений по подаче воды хозяйственно-питьевого назначения между собственниками земельных участков (далее по тексту «Собственники»), подключенными к водопроводу и СНТ «Твой дом»

Слушали Председателя Правления СНТ «Твой дом» Зуеву М.Б. и члена Правления Ахсанову О.В.: СНТ «Твой дом» приобрело у Михеевой Елены Викторовны на основании решения внеочередного общего собрания членов имущество общего пользования - земельные участки общей площадью: 432 400 кв.м., что подтверждает Протокол внеочередного общего собрания членов от 15.09.2019 г. и Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.11.2019 г.

Согласно п.3.2.2. Договора купли-продажи 08.11.2019 г. после продажи указанных земельных участков у Михеевой Е.В. осталось право доступа к расположенным на земельных участках водопроводу и газопроводу, находящихся в собственности Михеевой Е.В., для проведения их технического обслуживания и эксплуатации, а также право проведения работ по подключению домов к водопроводу и газопроводу.

Обязательства по эксплуатации и обслуживанию водопровода были приняты Михеевой Е.В. при подключении собственников земельных участков к водопроводу, поставка воды хозяйственно-питьевого назначения осуществляется на основании договоров водоснабжения, по которым подключенные к водопроводу собственники оплачивают поставку воды.

Учитывая изложенное, скважина/водопровод в собственность СНТ «Твой дом» не передавался, их обслуживание и эксплуатация осуществляется Михеевой Е.В., которая и несет ответственность в рамках принятых обязательств. СНТ «Твой дом» не несет обязательств по обслуживанию и эксплуатации скважины/водопровода перед собственниками земельных участков, подключенных к водопроводу, и не имеет никаких технических и правоустанавливающих документов на данное имущество.

При таких условиях само по себе нахождение имущества на принадлежащих товариществу земельных участка не влечет возникновение у товарищества права собственности на данное имущество.

2. Со слов Михеевой Е.В. известно, что скважина/водопровод не были никаким образом оформлены и не имеют никакой технической или иной документации, кроме паспорта скважины от 23.07.2010 г. При этом регулярные проблемы с водоснабжением и аварии свидетельствуют, что состояние объектов водопровода является неудовлетворительным и требует серьезной реконструкции.

Очевидно, что оформление скважины/водопровода в соответствии с требованиями законодательства, его реконструкция, техническое обслуживание и эксплуатация потребуют значительных средств, а также принятия решений и осуществления многочисленных и трудоемких действий от имени СНТ «Твой дом», которые правомерны только при наличии решения общего собрания членов товарищества.

При этом в любом случае осуществления указанных мероприятий и переход к СНТ «Твой дом» права управления скважиной/водопроводом и права на подачу воды возможны только при условии приобретения скважины/водопровода в собственность товарищества в качестве имущества общего пользования.

В силу ст.54 Федеральный закон 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" (далее по тексту – ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ) к созданным до 01.01.2019 г. товариществам применяются положения закона, Положения учредительных документов действуют в части, не противоречащей закону.

Согласно ст.14 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ) создание или приобретение имущества общего пользования, содержание имущества общего пользования, а также реализация иных мероприятий возможны исключительно за счет членских и целевых взносов, размер которых определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

Часть 1, 2 ст.17 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ предусматривают перечень вопросов, решения по которым общим собранием членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества, в числе которых: решения об изменении устава товарищества; решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования; определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной ч.3 ст.5 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ; утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ.

Таким образом, приобретение, реконструкция и эксплуатация скважины/водопровода в собственность СНТ «Твой дом» возможны только в качестве имущества общего пользования за счет целевых и членских взносов для чего необходимы положительные решения общего собрания членов товарищества по ряду вопросов, включая решение об увеличении размера взносов для всех членов товарищества, принятые квалифицированным большинством.

Принимая во внимание, что численность собственников, подключенных к скважине/водопроводу и соответственно заинтересованных в их реконструкции и эксплуатации, составляет менее 40 процентов от общего числа членов товарищества, а остальные собственники земельных участков такой заинтересованности не имеют, получение положительного решения по каждому из вопросов практически невозможно.

Наличие конфликта интересов уже сейчас подтверждается тем, что при обсуждении вопросов, касающихся реконструкции и эксплуатации скважины/водопровода, собственники не подключенных земельных участков выражают крайнее возмущение возможностью увеличения членских и целевых взносов при том, что они не пользуются и не намерены пользоваться водопроводом, и сообщают о несогласии нести какие-либо дополнительные расходы в связи с его реконструкцией и эксплуатацией.

Преодолеть указанный конфликт было бы возможно при условии установления различного размера членских и целевых взносов для собственников подключенных/неподключенных к водопроводу.

На основании ч.8 ст.17 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

В силу п.21 ч.1 ст.17 указанного Федерального закона определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной ч.3 ст.5 настоящего Федерального закона, отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Согласно ч.7 ст.14 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ в случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, то есть законом прямо предусмотрена возможность определения размера членского взноса в зависимости от площади земельного участка и/или площади объектов недвижимого имущества.

В то же время закон не запрещает устанавливать разный размер взносов для собственников земельных участков, исходя из иных критериев, в том числе использования/неиспользования собственниками водопровода, при условии, что такая возможность и порядок отнесения собственников к той или иной группе установлен Уставом, а размер и обоснование размера взносов утверждены решением общего собрания членов товарищества. Имеющееся в настоящее время практика свидетельствует, что такая дифференциация размера взносов допускается, так как не нарушает требований закона и не влечет неравенство прав и обязанностей собственников земельных участков.

Таким образом, *анализ действующего законодательства и имеющейся ситуации позволяет сделать вывод, что до внесения соответствующих изменений в Устав СНТ «Твой дом» законных оснований для установления разного размера взносов для собственников подключенных и не подключенных к скважине/водопроводу земельных участков, не имеется, в связи с чем в настоящее время отсутствует правовая и фактическая возможность передачи СНТ права управления скважиной/водопроводом и права на подачу воды собственникам, подключенным к водопроводу от Михеевой Е.В.*

4

3. Правление является исполнительным органом товарищества (ч.ч.1,3 ст.16 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ) и не имеет полномочий и собственных ресурсов для решения поставленных Вами вопросов, в том числе для расчёта расходов на лицензирование скважины (легализацию), расчёта эксплуатационных расходов, разработку предложения по модернизации водопровода, проработку регламента пользования водопроводом.

Согласно ч.1 ст.17 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ вопрос о создании или приобретения имущества общего пользования и порядке его использования относится к исключительной компетенции Общего собрания товарищества и, соответственно, Правление не имеет полномочий по их решению без предварительного принятия положительного решения Общего собрания членов товарищества и утверждения размера и порядка получения средств для их реализации.

При этом в силу пп.3 ч.7, ч.11 ст.17 ФЗ от 29.07.2017 г. №217-ФЗ члены товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества вправе заявить требование о созыве внеочередного общего собрания для решения вопросов, связанных с внесением изменений в Устав СНТ «Твой дом», а также вопросами, касающимися скважины/водопровода, и в таком случае правление товарищества обеспечит проведение внеочередного общего собрания членов товарищества в соответствии с требованиями действующего законодательства. Согласно ч.10 той же статьи требование о созыве собрания должно содержать перечень всех вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов товарищества, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

В этой связи подготовка порядка оформления, модернизации, эксплуатации скважины/водопровода, а также расчеты необходимых расходов, в настоящее время могут быть осуществлены только силами заинтересованных лиц (инициативной группы) с дальнейшим предоставлением материалов на рассмотрение Общего собрания товарищества.

Инициативная группа должна состоять не менее чем из 5 (пяти) членов СНТ, подключенных к скважине/водопроводу. Члены правления, при желании, также могут войти в состав инициативной группы. Инициативная группа представляет необходимые расчеты и пояснения к очередному годовому Общему Собранию не позднее, чем до 30 апреля 2022 года (планируемый период проведения годового Общего собрания СНТ середина мая – конец июня текущего года).

ПРИНЯТОЕ РЕШЕНИЕ:

При поступлении от инициативной группы до 30 апреля 2022 года в Правление СНТ необходимых расчетов и пояснений по порядку оформления, модернизации, эксплуатации скважины/водопровода, включить в повестку очередного общего собрания СНТ (планируемый период проведения середина мая – конец июня текущего года) вопросы, касающиеся скважины/водопровода.

В случае если инициативная группа не будет полностью сформирована и в Правление СНТ в указанный срок не будут предоставлены необходимые расчеты и пояснения, решение вопросов, связанных с передачей, модернизацией и эксплуатацией скважины/водопровода будут перенесены на 2023 год.

Разместить данный протокол в группе WhatsApp «Водопровод СНТ Твой дом».

Результат голосования:

За – единогласно

Председатель собрания _____ /Зуева М.Б./

Секретарь собрания _____ /Ахсанова О.В./