

комментарии к вопросам по уставу:

9.8 Внеочередное общее собрание может быть созвано Советом партнёрства по собственной инициативе, по инициативе Председателя Партнёрства либо Ревизионной комиссии, а также по заявлению членов Партнёрства, обладающих в совокупности количеством голосов, составляющим более 10 (Десяти) процентов от общего числа голосов членов Партнёрства. В случаях, указанных в п.9.7, общее собрание созывается Председателем Партнёрства по собственной инициативе, по инициативе Ревизионной комиссии, а также по заявлению членов Партнёрства, обладающих в совокупности количеством голосов, составляющим более (\_\_\_\_\_) процента от общего числа голосов членов Партнёрства:

- А) 10 десяти процентов
- Б) 15 пятнадцати процентов
- В) 20 двадцати процентов

**Низкий порог доступа 10% (в новой редакции устава) расширяет возможность членов Партнёрства управлять партнёрством непосредственно.**

**В данной редакции устава закреплено, что в случае, если членами партнёрства высказана инициатива провести общее собрание, орган, созывающий собрание, не вправе им отказать (кроме случаев, когда такая инициатива содержит очевидные нарушения - п.9.16 Устава).**

10.4 Члены Совета партнёрства избираются Общим собранием членов Партнёрства сроком на 2 (Два) года в составе 5 (Пяти) членов, которые должны быть членами Партнёрства. Членами Совета партнёрства могут выступать физические и юридические лица. Члены Совета партнёрства могут переизбираться неограниченное число раз:

- А) 3 трех (членов)
- Б) 5 пяти (членов)
- В) 9 девяти (членов)

**Оптимальное количество членов Совета Партнёрства 5 человек.**

9.3.2.принятие решений о совершении сделок или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Партнёрством прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 200 000 (Двухсот тысяч) рублей;

9.3.3 принятие решений о заключении сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого превышает 200 000 (Двести тысяч) рублей, принятие решений о заключении договоров подряда, возмездного оказания услуг, денежное предоставление по которым со стороны Партнёрства составляет более 200 000 (Двухсот тысяч) рублей в месяц;

- А) 100 000 (сто тысяч)
- Б) 200 000 (двести тысяч)
- В) 300 000 (триста тысяч)

Данные пункты закрепляют порог согласования для сделок Партнёрства и относятся к иным полномочиям собрания, что позволяет провести голосование в заочной форме. При этом, данные пункты не идентичны правилам п.9.2.15 и 9.2.16 о согласовании сделок суммой более 500 000 – дача согласия на совершение таких сделок находится в исключительной компетенции Общего собрания Партнёрства, т.е. не может передаваться иным органам.

Регламентирование и тарифы вступительных, периодических целевых и прочих взносов

- А) Вынести за рамки Устава в отдельные Положения
- Б) Прописать в Уставе подробно и однозначно

Членские взносы – достаточно важный и актуальный вопрос, который стоит урегулировать в Уставе ради дальнейшей предсказуемости отношений между Партнёрством и его членами. Поэтому целесообразно закрепить важнейшие правила касательно данной сферы именно в уставе.

Вступление в члены НП нового собственника при переходе права собственности на земельный участок, если предыдущий собственник являлся членом НП.

- А) без уплаты вступительного взноса, по заявлению
- Б) с уплатой вступительного взноса

Членами Партнёрства являются лица, которые внесли имущество в капитал Партнёрства или вступительный членский взнос (ст.12,13,25 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (далее – «ФЗ «Об НКО»)), п.3 ст.123.8, ст.123.9 ГК РФ).

Каждый член Партнёрства, который утрачивает право на членство (например, продаёт земельный участок) выходит из состава Партнёрства. Каждый новый член Партнёрства должен приобретать права членства самостоятельно, т.к. членство в партнёрстве определяется необходимостью внести членский взнос в имущество партнёрства.

Иначе получается, что все первоначальные члены формируют имущество партнёрства с помощью вступительных взносов и с помощью периодической компенсации расходов партнёрства на благоустройство, а лица, приобретающие участки впоследствии, вносят вклад, только оплачивая текущие расходы партнёрства.

Количество голосов члена НП

А) Член НП обладает стольким количеством голосов, сколько участков в собственности (актуальный ЕГРП), при условии оплаты всех взносов в кратном размере

Б) Член НП обладает стольким количеством голосов, сколько участков в собственности (ЕГРП при первоначальном межевании), при условии оплаты всех взносов в кратном размере

В) Член НП обладает только одним голосом, независимо от количества участков в собственности

Голоса целесообразно распределять по количеству участков.

Размер взноса и определение количества голосов необходимо поставить в зависимость от количества земельных участков, находящихся в собственности членов Партнерства. В целом, предложенный проект устава Партнерства соответствует необходимым критериям по распределению голосов и определению взносов: Устав Партнерства (п. 5.5.) распределяет голоса в зависимости от количества участков, принадлежащих члену Партнерства (1 участок=1 голос).

В силу п. 1 ст. 246 ГК РФ долевые собственники участка распоряжаются своим голосом по общему соглашению.

При этом в п.5.5 устава Партнерства можно дополнительно включить следующие положения: «Долевые собственники земельного участка могут участвовать в голосовании: 1) выбрав своего представителя, или 2) при его отсутствии - в лице, имеющем большую долю в общей собственности, или 3) если доли равные и не выбран представитель, то долевые собственники не могут участвовать в голосовании *(или их голос делится пропорционально их долям, т.е. вместо 1 будет, например, 0,6+0,4)*. Выбор представителя осуществляется долевыми собственниками в момент проведения Общего собрания (о чем делается отметка в протоколе и(или) бюллетене для голосования и заверяется их подписями) или нотариально удостоверенной доверенностью».