

## **Юридическое заключение**

**в отношении вопросов оказания коммунальных и иных услуг в коттеджном поселке и деятельности некоммерческого партнерства.**

### **Оглавление**

**Исходные данные.**

**Краткие выводы.**

- 1. Общие вопросы статуса некоммерческого партнёрства**
- 2. Правовые основания «установления корпоративного контроля» в некоммерческом партнерстве «Южные горки-2».**
- 3. Порядок изменения структуры управления некоммерческим партнёрством.**
- 4. Возможность и порядок предъявления претензий к качеству приобретенных некоммерческим партнерством «Южные горки-2» на основании инвестиционного контракта от 09.09.2010 г. с ООО «Южные горки» объектов недвижимости.**
- 5. Возможность и порядок привлечения к ответственности единоличного исполнительного органа некоммерческого партнёрства.**
- 6. Осуществление деятельности некоммерческого партнерства «Южные горки-2».**

### **Исходные данные.**

Некоммерческое партнёрство землевладельцев и домовладельцев территории «Южные горки-2» (далее – «Некоммерческое партнёрство», «Партнёрство», «Заказчик») является собственником инженерных объектов и дорожной сети, а также земельных участков под данными объектами на территории поселка Мещерино Ленинского муниципального района Московской области.

Данные объекты были получены Некоммерческим партнёрством на основании Инвестиционного контракта б/н от 09.09.2010 г. (далее – «Инвестиционный контракт»), заключённого между НП «Южные горки-2» (со стороны инвестора) и ООО «Южные горки» (со стороны заказчика) на создание инженерных объектов и дорог на принадлежащих заказчику ООО «Южные горки» земельных участках. В соответствии с данным договором заказчик обеспечил строительство указанных объектов на своих земельных участках с привлечением финансирования инвестора, по окончании строительства объекты инвестирования и земельные участки под ними были переданы НП «Южные горки-2».

При строительстве были допущены существенные нарушения строительных норм и правил в отношении инженерных сооружений, что в настоящий момент причиняет убытки Некоммерческому партнёрству и моральный ущерб его членам.

В настоящий момент в НП «Южные горки-2» предполагается принятие новой редакции учредительных документов, а также избрание единоличного исполнительного органа (далее – «Председатель») и реформирование состава коллегиального исполнительного органа (далее – «Совет партнёрства»).

Необходимо установить основания и возможность привлечения к ответственности ООО «Южные горки» и иных ответственных лиц за ненадлежащее исполнение условий Инвестиционного контракта по качеству, порядок эксплуатации принадлежащих Партнёрству на праве собственности инженерных объектов и дорог, а также порядок изменения учредительных документов и личного состава органов Некоммерческого партнёрства.

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Скан-копия Инвестиционного контракта б/н от 09.09.2010 г.;
2. Скан-копия акта о реализации инвестиционного контракта от 09.09.2010 г. б/н от 20.06.2014 г.;
3. Скан-копия протокола распределения имущества от 19.06.2014 г.;
4. Скан-копия разрешения на ввод в эксплуатацию от 20.07.2015 г. №RU50-11-1354-2015;
5. Скан-копия разрешения на ввод в эксплуатацию от 03.12.2012 г. №RU505031-52/BC;
6. Скан-копия приложения №1 к Приказу ОАО «МОЭСК» №559 от 24.09.09 г. №ЮЭС-Э/936-2012 от 05.03.2012 г.;
7. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035917 на сети уличного освещения;
8. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035918 на сети электроснабжения 0,4 кВт;
9. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035920 на сети водоснабжения;
10. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035925 на газопровод высокого давления, МРПБ, газопровод среднего давления;
11. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035916 на сети газоснабжения среднего давления;
12. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 09.07.2014 г. 50-АИ №035919 на сети хозяйственно-бытовой канализации;
13. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации права собственности от 30.07.2015 г. 50-БА №693217 на внутриквартальные дороги и площадки;
14. Скан-копия свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации от 10.05.2012 г. №5014030356;
15. Скан-копия свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе от 13.05.2010 г. сер. 50 №011910780;
16. Скан-копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 13.05.2010 г. сер.50 №012332904;
17. Скан-копия свидетельства о внесении записи о внесении изменений в Единый государственный реестр юридических лиц от 30.05.2011 г. сер.50 №013056202;

18. Скан-копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица от 03.05.2012 г. сер.50 №011465990;
19. Скан-копия уведомления Мособлстата о кодах форм государственного статистического наблюдения №12-582 от 29.05.2012 г.;
20. Скан-копия протокола №1 Внеочередного общего собрания членов НП «Южные горки-2» от 08.02.2012 г.;
21. Скан-копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц от 04.10.2012 г. №8058;
22. Скан-копия Устава некоммерческого партнёрства землевладельцев и домовладельцев территории «Южные горки-2», утверждённого общим собранием учредителей в соответствии с протоколом №1 от 29.03.2010 г., с изменениями, утверждёнными протоколом №1 внеочередного общего собрания учредителей от 08.02.2012 г.;
23. Скан-копия протокола №1 общего собрания учредителей от 29.03.2010 г.;
24. Скан-копия протокола б/н внеочередного общего собрания членов НП «Южные горки-2» от 12.04.2011 г.;
25. Скан-копия приказа №2 от 13.04.2011 г. о назначении председателя НП «Южные горки-2»;
26. Скан-копия бухгалтерской отчётности социально ориентированной некоммерческой организации НП «Южные горки-2» за 2013 г.;
27. Скан-копия бухгалтерской отчётности социально ориентированной некоммерческой организации НП «Южные горки-2» за 2014 г.;
28. Электронное извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчёте) в электронной форме за 2013 г.;
29. Электронное извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчёте) в электронной форме за 2014 г.;
30. Скан-копия договора займа №79482 от 02.03.2016 г. между ООО «АрДиАй Групп» и НП «Южные горки-2»;
31. Скан-копия соглашения о возмещении расходов по электроэнергии б/н от 01.07.2015 г. между ООО «Кронос» и НП «Южные горки-2».
32. Проект письма в прокуратуру о ненадлежащем исполнении ООО «Южные горки» условий Инвестиционного контракта б/н от 09.09.2010 г.

#### **Краткие выводы.**

1. Некоммерческое партнерство - основанная на членстве некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение определенных законом и уставом целей;
2. В соответствии с действующим законодательством, некоммерческое партнёрство является разновидностью ассоциации (союза), регулируется правилами о данном виде некоммерческих юридических лиц;

3. Изменение организационно-правовой формы в связи с внесение поправок в ГК РФ Федеральным законом от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ не требуется;
4. Изменение организационно-правовой формы на какую-либо иную по инициативе Партнёрства также нецелесообразно;
5. Некоммерческое партнёрство вправе осуществлять предпринимательскую деятельность;
6. Услуги, оказываемые некоммерческим партнёрством его членам, по общему правилу являются безвозмездными;
7. Законодательством предусмотрена возможность широкого усмотрения учредителей некоммерческого партнёрства для регулирования порядка осуществления деятельности некоммерческого партнёрства;
8. Некоммерческое партнёрство землевладельцев и домовладельцев территории «Южные горки-2» не является дачным некоммерческим партнёрством либо товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, хотя объединяет в себе сходные черты регулирования;
9. До момента принятия органом партнёрства решения о приёме лица в члены партнёрства, данное лицо не может пользоваться преимуществами указанного статуса, даже если осуществило выплату вступительного взноса, поскольку отношения по принятию в члены некоммерческого партнёрства не являются договорными;
10. Члены и учредители некоммерческого партнёрства имеют единый правовой статус; порядок вывода из состава партнёрства тех и других законом не определён;
11. Для привлечения к ответственности застройщика территории «Южные горки-2» необходимо доказать нарушение строительных правил и норм при застройке территории;
12. Возможности привлечения к ответственности Председателя некоммерческого партнёрства ограничены;
13. Некоммерческое партнёрство вправе осуществлять деятельность по эксплуатации принадлежащих ему инженерных сооружений в качестве предпринимательской, поскольку для этого требуется заключение договора с ресурсоснабжающей организацией, и с землепользователями территории Партнёрства;
14. Иные виды услуг членам Некоммерческого партнёрства должны оказываться бесплатно и не могут быть отнесены к предпринимательской деятельности;
15. Расходы Партнёрства по оказанию услуг его членам могут включаться в периодические взносы членов Партнёрства.
16. Кроме того, Партнёрство вправе заключить договоры со сторонними организациями на оказание услуг членам Партнёрства, оплату по которым могут производить члены Партнёрства.
17. Пользование инфраструктурой Партнёрства со стороны землепользователей, не являющихся его членами, производится на основе соответствующих договоров.

### **Обоснование.**

#### **1. Общие вопросы статуса некоммерческого партнёрства.**

### **1.1. Специфика некоммерческого партнерства как юридического лица. Законодательное регулирование деятельности данного вида некоммерческих организаций. Изменение законодательства о некоммерческих организациях в период после учреждения некоммерческого партнерства «Южные горки – 2».**

Российским правом проводится принципиальное различие в регулировании деятельности коммерческих (направленных на извлечение прибыли, распределяющих прибыль между участниками) и некоммерческих (не имеющих извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности, не распределяющих полученную прибыль между участниками) организаций. Статус некоммерческих организаций отражён в Федеральном законе от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее – «ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Главной особенностью **некоммерческих организаций** является то, что, в отличие от коммерческих организаций, для них запрещена свободная коммерческая деятельность ради извлечения прибыли. Некоммерческие организации **имеют право заниматься предпринимательской деятельностью**, но должны следить за тем, чтобы все параметры их экономического функционирования (ведение предпринимательской деятельности, заключение сделок, принятие на себя каких-либо прав и обязанностей) были **соотнесены с целями**, установленными в их учредительных документах, т.е. некоммерческие организации обладают **специальной правоспособностью**.

**Некоммерческие партнёрства** отнесены к **корпоративным некоммерческим организациям**, т.е. являются некоммерческими организациями, образованными на основе членства.

Согласно п.1 ст. 8 ФЗ "О некоммерческих организациях", **некоммерческим партнёрством** признается *основанная на членстве некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение определённых законом целей (социальных, благотворительных, управленческих, целей защиты прав, удовлетворения иных нематериальных потребностей).*

В качестве некоммерческой организации некоммерческое партнёрство не преследует в качестве основной цели деятельности извлечение прибыли, не распределяет полученную прибыль среди участников, носит специальную правоспособность.

При этом, некоммерческое партнёрство **вправе осуществлять предпринимательскую деятельность** в рамках **специальной правоспособности**. Это означает, что такая предпринимательская деятельность **должна: 1) служить достижению уставных целей организации** (например, укреплять её материально-техническую базу, являться источником формирования имущества, используемого для целей организации и пр.) и **2) соответствовать таким целям** (т.е. носить общественно значимый характер, коррелирующий с назначением организации).

Такая предпринимательская деятельность может заключаться в производстве товаров и услуг, приобретении и реализации ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, в участии в иных (коммерческих и некоммерческих) организациях.

**Ограничения** на осуществление предпринимательской деятельности **установлены уставом** некоммерческой организации. Так, п.3.2 Устава НП «Южные горки-2» в ред. от 08.02.2012 г. (далее также – «текущая редакция Устава») устанавливает цели деятельности Некоммерческого партнёрства, а вместе с ними – способы получения Партнёрством прибыли в рамках своей целевой правоспособности (создание, ремонт, эксплуатация инженерных сооружений, создание и развитие социально-бытовой инфраструктуры и т.д.; более подробно о

возможных направлениях предпринимательской деятельности Партнёрства см.п.б.1 настоящего Заключения).

Обязательного составления **бюджета либо сметы доходов и расходов** для некоммерческого партнёрства законодательство **не предусматривает**. Однако, рекомендуется ввести обязательное утверждение сметы доходов и расходов в уставные документы Партнёрства, по образцу правил об обязательном утверждении такого документа в товариществах собственников жилья (пп.2 п.1 ст.137, пп.8.1 п.2 ст.145, п.3 ч.1 ст.148 ЖК РФ), для упрощения надзора за эффективным целевым использованием денежных средств Партнёрства.

Правовой статус некоммерческих партнёрств несколько изменился в ходе реформы гражданского законодательства 2013-2015 гг. С 01.09.2014 г. некоммерческие партнёрства являются **частным случаем** организационно-правовой формы **ассоциации (союза)**. Об этом свидетельствует пп.3 п.3 ст.50 Гражданского кодекса, который гласит, что некоммерческие организации могут создаваться в организационно-правовой форме ассоциаций (союзов), к которым относятся, **в том числе**, некоммерческие партнёрства.

В результате данных изменений с 01.09.2014 г. на некоммерческие партнёрства распространяется, в частности, правило п.1 ст.123.11 ГК РФ о том, что **услуги**, оказываемые некоммерческим партнёрством **его членам**, по общему правилу (если иное не предусмотрено законом) являются **безвозмездными** (более подробно о последствиях правила о безвозмездности оказания услуг членам Партнёрства см. п.б.1 настоящего Заключения).

Изменения, внесённые в ГК РФ с 01.09.2014 г., затрагивают статус некоммерческого партнёрства, однако **не требуют внесения изменений в учредительные документы организации**. Поскольку в силу прямого указания закона на некоммерческие партнёрства распространён режим ассоциации, данные юридические лица начинают функционировать по соответствующим правилам, но это не влечёт изменения наименования их организационно-правовой формы. В данном случае некоммерческое партнёрство лишь заняло новую нишу среди организационно-правовых форм, но не было уничтожено или реорганизовано в качестве самостоятельной организационно-правовой формы (более подробно режим некоммерческого партнёрства сравнивается с иными организационно-правовыми формами в п. 1.4 данного Заключения).

Изменение регулирования некоммерческого партнёрства в связи с внесением изменений в ГК РФ **не требует также и внесения изменений в ЕГРП** в отношении сведений о Партнёрстве и получения новых свидетельств о праве собственности, поскольку данные изменения не влекут смену организационно-правовой формы НП «Южные горки-2».

В настоящий момент Некоммерческое партнёрство землевладельцев и домовладельцев территории «Южные горки-2» не является дачным некоммерческим партнёрством. Это обусловлено тем, что п.1.3 его устава устанавливает, что НП «Южные горки-2» образовано и осуществляет свою деятельность в соответствии с ФЗ «О некоммерческих партнёрствах». Регулирование дачных некоммерческих партнёрств осуществляется в соответствии с специальным законом от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", поэтому ДНП исключены из регулирования ФЗ «О некоммерческих партнёрствах».

Таким образом, важнейшими чертами некоммерческого партнёрства являются: **1) его специальная правоспособность (запрет на осуществление предпринимательской деятельности, осуществляемой не во исполнение целей создания партнёрства); 2) организация на основе членства (методы управления на корпоративных началах, учитывающих потребности членов организации).**

## **1.2. Членство в некоммерческом партнёрстве. Процедура принятия в партнерство. Подтверждение членства.**

Некоммерческое партнёрство является корпоративным объединением, т.е. основанным на членстве. **Члены некоммерческого партнёрства** вправе участвовать в управлении делами некоммерческого партнёрства и получать информацию о его деятельности; по своему усмотрению выходить из некоммерческого партнёрства. ФЗ "О некоммерческих организациях" также предусмотрены права членов партнёрства, которые могут быть ограничены законом или учредительными документами: на получение части имущества (части стоимости имущества) организации при выходе из неё и при её ликвидации.

ФЗ "О некоммерческих организациях" упоминает как о «членах», так и об «учредителях» партнёрства. Вторая категория является более узкой и означает лиц, принявших решение о создании партнёрства. Данные лица не обладают специфическими правами после создания организации и фактически в дальнейшем принимают участие в управлении партнёрством на общих правах.

**Число** учредителей некоммерческого партнёрства не может быть менее 2-х; между тем, требования об обязательном нахождении в составе членов некоммерческого партнёрства не менее 2-х лиц законом не предусмотрено, как не установлены и последствия уменьшения числа членов до подобной предельной планки; следовательно, существование некоммерческого партнёрства, состоящего из одного лица, допустимо.

Согласно п.1 ст.123.11 ГК РФ, член некоммерческого партнёрства вправе осуществлять **следующие права:**

- на **участие в управлении** делами партнёрства;
- на **получение информации** о деятельности партнёрства (в т.ч. право знакомиться с ее бухгалтерской и иной документацией) – в случаях, если соответствующее право предусмотрено учредительным документом партнёрства;
- на **обжалование решений** органов партнёрства, влекущих гражданско-правовые последствия (в особом порядке рассмотрения дела, включающего корпоративный спор).

Также, при **условии получения полномочий представителя** партнёрства, член некоммерческого партнёрства вправе:

- выступать как представитель партнёрства при предъявлении требования **возмещения** причиненных партнёрству **убытков** от имени **партнёрства** (в случаях и порядке, установленном законом);
- выступать как представитель партнёрства при **оспаривании** совершённых партнёрством **сделок** от имени **партнёрства**, в процессе которого его член вправе требовать применения последствий недействительности этих сделок, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации (в случаях и порядке, установленном законом).

По общему правилу, если иного не установлено законом, член некоммерческого партнёрства вправе на равной основе с иными членами партнёрства получать **услуги, оказываемые партнёрством, бесплатно** (п.1 ст.123.11 ГК РФ, о порядке взимания платы с членов некоммерческого партнёрства за оказание отдельных видов услуг см.п.3.3 настоящего Заключения). Вместе с тем, закон не содержит правил, запрещающих партнёрству заключать **договоры оказания услуг со сторонними организациями**, счета по которым могут выставляться непосредственно членам партнёрства.

Взамен этого, член некоммерческого партнёрства **обязан вносить членские взносы**, по решению общего собрания членов партнёрства – дополнительные имущественные взносы, исполнять иные обязанности, предусмотренные учредительными документами партнёрства.

П.4 ст.8 ФЗ «О некоммерческих организациях» предусматривает возможность **исключения из некоммерческого партнёрства его членов** по решению остальных. Порядок и случаи такого исключения должны устанавливаться учредительными документами некоммерческого партнёрства (однако, невозможно исключить участника, если некоммерческим партнёрством приобретен статус саморегулируемой организации). Такое исключение не лишает члена партнёрства права на часть имущества партнёрства (стоимости такого имущества) при выходе из партнёрства.

Член некоммерческого партнёрства **вправе выйти** из партнёрства в любое время (п.1 ст.123.11 ГК РФ) по своему усмотрению; ограничение данного права учредительными документами не допускается.

Число установленных законом правил, касающихся института членства в некоммерческом партнёрстве, скудно; многие вопросы намеренно исключены из сферы законодательного регулирования. Это предоставляет учредителям и членам некоммерческих партнёрств возможность самостоятельно устанавливать основы взаимодействия между собой внутри своей организации. Так, например, закон не устанавливает конкретной процедуры принятия в партнёрство. Порядок включения новых членов должен устанавливаться актами самой организации.

Для закрепления правил о правовом статусе членов Некоммерческого партнёрства, учитывающих интересы собственников земельных участков в пос.Мещерино, необходимо утвердить внутренние документы, касающиеся указанных вопросов.

Порядок подтверждения членства на законодательном уровне также не установлен. На практике подтверждение производится путём предоставления выписки из решения органа юридического лица, уполномоченного на принятие решения о вступлении новых членов в некоммерческое партнёрство.

Следует отметить, что в соответствии с текущей редакцией Устава Некоммерческого Партнёрства на данный момент членство в Некоммерческом партнёрстве **напрямую не связано с обладанием на праве собственности земельным участком** на территории Партнёрства. Членом Партнёрства становится лицо, которое внесло в установленном порядке вступительный взнос, и в отношении которого принято решение о включении в члены Партнёрства (более подробно см. п.п. 2.2-2.3 данного Заключения).

**Таким образом, закон устанавливает лишь общий, традиционный статус члена корпоративной организации, полноценный же статус члена некоммерческого партнёрства раскрывается при утверждении таким партнёрством внутренних документов, в которых могут предусматриваться расширенные правомочий члена партнёрства.**

### **1.3. Управление некоммерческим партнёрством.**

Управление некоммерческим партнёрством осуществляется посредством создания **высшего органа** управления и **исполнительных органов**, участвующих в принятии решений по текущим вопросам.

Согласно п. 2 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях», основной функцией высшего органа управления некоммерческой организацией является обеспечение соблюдения некоммерческой организацией целей, в интересах которых она была создана.

**Высшим органом** управления некоммерческим партнёрством может являться **общее собрание** членов либо иной представительный (коллегиальный) орган, если число участников составляет более 100 (абз.2 п.1 ст.65.3 Гражданского кодекса). Высшим органом НП «Южные горки-2» является Общее собрание членов Партнёрства. Высший орган управления обладает **исключительной компетенцией** по ряду наиболее важных полномочий, что означает, что такие полномочия **не могут передаваться иному органу** некоммерческого партнёрства в соответствии с его локальными актами и учредительными документами. Полномочия, входящие в исключительную компетенцию высшего органа, прямо указываются в законе (п.2 ст.65.3 ГК РФ, п.3 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях»; более подробно см. п.2.1, 3.2.1 настоящего Заключения).

Кроме того, в некоммерческом партнёрстве образуется **единоличный исполнительный орган** (Председатель), могут образовываться постоянно действующие **коллегиальные исполнительные органы** (Совет партнёрства). Функции единоличного исполнительного органа в соответствии с уставом могут быть переданы нескольким лицам, возможно также образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга. Единоличным исполнительным органом может быть как юридическое, так и физическое лицо. В компетенцию исполнительных органов включаются полномочия, не отнесённые к сфере ответственности иных органов (например, Общего собрания). Поэтому компетенция исполнительных органов формируется **по остаточному принципу** (ст.65.3 ГК РФ).

Следует заметить, что высший орган управления (Общее собрание членов) и единоличный исполнительный орган (Председатель) являются обязательными органами для каждого некоммерческого Партнёрства. Иные органы могут создаваться по мере необходимости.

Также уставом может быть предусмотрен **коллегиальный орган управления** (совет директоров, наблюдательный совет). Коллегиальный орган управления контролирует деятельность исполнительных органов компании и осуществляет общее руководство её деятельностью (п.4 ст.65.3 ГК РФ). Такой тип органов создаётся, как правило, в непубличных компаниях, имеющих значительные активы. В Некоммерческом партнёрстве «Южные горки-2» на данный момент коллегиальный орган управления не создан.

Помимо этого, некоммерческом партнёрстве могут также создаваться **иные органы**, например, осуществляющие контроль деятельности единоличного исполнительного органа (ревизионная комиссия). В том случае, если некоммерческое партнёрство формирует целевой капитал (т.е. выделяет часть имущества, которая будет формироваться за счёт пожертвований на какие-либо цели), в таком партнёрстве обязательно создаётся совет по использованию целевого капитала (ст.9 ФЗ от 30 декабря 2006 г. N 275-ФЗ "О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций").

Порядок **избрания, назначения, созыва** органов некоммерческого партнёрства не урегулирован в законе и **должен быть установлен** в учредительных документах организации.

Однако, ГК РФ установлено, что по решению высшего органа некоммерческого партнёрства полномочия любого иного его органа могут быть **досрочно прекращены** в случаях **грубого нарушения этим органом своих обязанностей**, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований (абз.2 п.2 ст.123.10 ГК РФ).

**Таким образом, управление некоммерческим партнёрством основано на выделении 2 обязательных органов управления: высшего органа управления некоммерческим партнёрством (Общее собрание членов Партнёрства) и единоличного исполнительного органа (Председатель). Высший орган управления обладает исключительной компетенцией, которая не может быть передана иным структурам; тогда как единоличный**

**исполнительный орган осуществляет управление по остаточному принципу. В некоммерческом партнёрстве могут образовываться также иные органы (например, коллегиальный исполнительный орган – Совет партнёрства).**

#### **1.4. Возможности реорганизации Некоммерческого партнёрства в юридическое лицо иной организационно-правовой формы.**

Как упоминалось в п.1.1, в 2014 году в Гражданский кодекс были внесены изменения, существенно изменившие правила о юридических лицах, которые непосредственно коснулись правил о некоммерческих партнёрствах и об ассоциациях (союзах). Данные изменения были внесены Федеральным законом от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

В результате внесённых в ГК РФ изменений организационно-правовая форма ассоциации (союза) расширила своё содержание, в результате чего в настоящий момент существует категория «ассоциация (союз) в широком смысле», в которую включаются некоммерческие партнёрства и собственно ассоциации (союзы) в узком смысле. Категория «ассоциация (союз) в широком смысле» содержится в Гражданском кодексе (разд.4 §6 гл.4 ГК РФ). При этом, нормы разд.4 §6 гл.4 ГК РФ уточняются в ФЗ «О некоммерческих организациях», который содержит как правила в отношении некоммерческих партнёрств (ст.8 ФЗ «О некоммерческих организациях»), так и правила об ассоциациях (союзах) в узком смысле (ст.11 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Из этого следует, что в настоящий момент НП «Южные горки-2» является некоммерческим партнёрством, при этом, к нему, в соответствии с новыми правилами о юридических лицах, применяются правила Гражданского кодекса об ассоциациях (союзах) в широком смысле (разд.4 §6 гл.4 ГК РФ). Однако, будучи некоммерческим партнёрством, НП «Южные горки-2» не является ассоциацией (союзом) в узком смысле, а следовательно, к нему не могут применяться правила ст.11 ФЗ «О некоммерческих организациях».

В частности, к НП «Южные горки-2» не применяется п.4 ст.11 ФЗ «О некоммерческих организациях», устанавливающий обязанность членом ассоциации нести субсидиарную ответственность по долгам ассоциации, т.е. отвечать своим имуществом по её долгам при условии, что имущества самой ассоциации не хватает для возмещения её долгов. Напротив, положения абз.3 п.3 ст.123.8 ГК РФ устанавливают, что, если иное не предусмотрено уставом, члены некоммерческого партнёрства не несут ответственности своим имуществом по долгам партнёрства.

При этом, некоммерческое партнёрство ограничено в возможностях реорганизации в иные организационно-правовые формы законодательством.

Так, в соответствии с п.4 ст.123.8 ГК РФ, некоммерческое партнёрство может быть преобразовано в **общественную организацию, автономную некоммерческую организацию или фонд.**

В соответствии с судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17 декабря 2015 г. N Ф09-10257/15 по делу N А60-7466/2015), данная норма является императивной, т.е. некоммерческое партнёрство может быть преобразовано **исключительно** в организационно-правовые формы, предусмотренные п.4 ст.123.8 ГК РФ.

Законодательство (ФЗ «О некоммерческих организациях») не содержит иных норм, допускающих преобразование некоммерческих партнёрств в ассоциации (союзы) в узком смысле.

Следовательно, НП «Южные горки-2» может быть преобразовано в:

- общественную организацию,
- автономную некоммерческую организацию,
- фонд.

При этом НП «Южные горки-2» не может быть преобразовано в ассоциацию (союз) в узком смысле).

Следует отметить, что **возможность создания организации, не отвечающей по своим обязательствам своим имуществом, отсутствует**, поскольку в силу п.1 ст.48 ГК РФ возможность отвечать по своим обязательствам собственным имуществом – фундаментальный признак юридического лица.

Вместе с тем, существует возможность **привлечения к ответственности по обязательствам Партнёрства лиц, оказывавших решающее влияние на действия Партнёрства**, совершённые в предыдущие периоды. Порядок и основания привлечения таких лиц к ответственности разобраны в ч.5 настоящего Заключения.

В случае, если существует необходимость организации совместной деятельности, при осуществлении которой расходы распределялись бы напрямую между участниками, возможно заключение между членами Партнёрства договора простого товарищества без образования юридического лица, сопровождаемое ликвидацией Партнёрства (подробнее п. 1.4.4. Заключения).

#### **1.4.1. Возможности преобразования Партнёрства в общественную организацию.**

В соответствии с п.1 ст.123.4 ГК РФ, общественными организациями признаются добровольные объединения граждан, объединившихся в установленном законом порядке на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей, для представления и защиты общих интересов и достижения иных не противоречащих закону целей.

На практике, общественные организации создаются, главным образом, в целях помощи их членам в осуществлении каких-либо видов общественной деятельности (политической, концертно-гастрольной, территориального общественного самоуправления и т.п.).

Регулирование порядка деятельности общественных организаций сходно с регулированием некоммерческих партнёрств.

Как и партнёрства, общественные организации являются собственниками своего имущества; при передаче имущества общественной организации её члены утрачивают на него права. Общественные организации не отвечают своим имуществом по обязательствам своих членов, а члены не отвечают по обязательствам организации (п.2 ст.123.4 ГК РФ).

Поскольку общественная организация, как и партнёрство, является основанным на членстве объединением, член общественной организации осуществляет корпоративные права (участвует в управлении организацией, может получать информацию о её деятельности и т.п.) и несёт корпоративные обязанности (участвует в образовании имущества, участвует в принятии необходимых решений и т.п.) в том же объёме, что и член партнёрства (п. 1,2 ст.123.6 ГК РФ, п.1, 4 ст.65.2 ГК РФ).

Как и в случае партнёрства, оказание услуг со стороны общественной организации её членам должно осуществляться бесплатно (п.1 ст.123.6 ГК РФ). При этом, организация взимает со своих членов членские взносы (п.2 ст.123.6 ГК РФ).

Общественная организация может быть преобразована как в ассоциацию (союз) (причём как в узком, так и в широком смысле), так и в автономную некоммерческую организацию или фонд (п.4 ст.123.4 ГК РФ).

Следует сделать вывод, что преобразование Партнёрства в общественную организацию **лишено практического смысла**, поскольку регулирование деятельности общественных организаций не отличается от регулирования деятельности некоммерческих партнёрств, тогда как нормативные цели создания некоммерческих партнёрств лучше соответствуют потребностям членов НП «Южные горки-2».

#### **1.4.2. Возможности преобразования Партнёрства в автономную некоммерческую организацию.**

В отличие от форм некоммерческого партнёрства, ассоциации, общественной организации, автономные некоммерческие организации отнесены к **унитарным формам** некоммерческих организаций, т.е. **не основанным на членстве**. На практике это означает, что управление организацией осуществляют её учредители в порядке, предусмотренном уставом такой организации; законом допускается увеличение числа учредителей в процессе деятельности организации (при единодушном согласии остальных учредителей, п.6 ст.123.24 ГК РФ, п.4 ст.15 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Имущество, переданное автономной некоммерческой организации ее учредителями, является собственностью автономной некоммерческой организации. Учредители автономной некоммерческой организации не отвечают по обязательствам созданной ими автономной некоммерческой организации, а она не отвечает по обязательствам своих учредителей.

Возможности автономной некоммерческой организации **заниматься предпринимательской деятельностью ограничены** – вести предпринимательскую деятельность организация может, лишь создавая для осуществления предпринимательской деятельности хозяйственные общества или участвуя в них. При этом такая деятельность может осуществляться лишь для достижения целей организации, ради которых она создана.

Автономная некоммерческая организация может быть преобразована лишь в фонд (п.7 ст.123.24 ГК РФ).

Организационно-правовая форма автономной некоммерческой организации представляется **неоптимальной** для нужд членов Партнёрства, поскольку не предполагает непосредственного осуществления целевой предпринимательской деятельности; вести такую деятельность можно лишь через дочернюю коммерческую организацию.

#### **1.4.3. Возможности преобразования Партнёрства в фонд.**

В соответствии с п.1 ст.123.17 ГК РФ, фонд - унитарная некоммерческая организация, которая учреждается на основе добровольных имущественных взносов и преследует благотворительные, культурные, образовательные или иные социальные, общественно полезные цели.

Поскольку фонд является унитарной, не основанной на членстве, организацией, институт членства в нём отсутствует. Закон не упоминает, а следовательно, не гарантирует право на участие в управлении фонда его учредителей. Учредители не несут ответственности по обязательствам фонда, а фонд – по обязательствам учредителей (п.1 ст.123.18 ГК РФ, п.1 ст.7 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Фонд управляется высшим коллегиальным органом, порядок формирования которого регулируется уставом фонда (п.1 ст.123.19 ГК РФ). Кроме того, предусматривается обязательное

формирование единоличного исполнительного органа и попечительского совета фонда – надзорного органа, контролирующего порядок использования средств фонда (п.2,4 ст.123.19 ГК РФ).

Фонд использует имущество для целей, определенных в его уставе(в т.ч. для предпринимательской деятельности). При этом, фонд обязан ежегодно опубликовывать отчеты об использовании своего имущества (п.2 ст.123.18 ГК РФ, п.2 ст.7 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

В случае ликвидации фонда его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, направляется на цели, указанные в уставе фонда (п.3 ст.123.20 ГК РФ).

Не допускается преобразование фонда в иные виды юридических лиц (п.3 ст.123.17 ГК РФ), возможности его ликвидации также ограничены (п.2 ст.123.20 ГК РФ).

Таким образом, преобразование Партнёрства в фонд является **нецелесообразным** в виду отсутствия законных гарантий прав учредителей фонда на управление им, а также усложнённого порядка предоставления отчётности.

#### **1.4.4. Простое товарищество.**

В случае, если возникает необходимость заключить соглашение о совместных действиях без образования юридического лица, возможно заключение договора простого товарищества (договора о совместной деятельности).

В соответствии с договором простого товарищества, двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели (п.1 ст.1041 ГК РФ).

Однако, в случае, если договор простого товарищества заключается для ведения предпринимательской деятельности, сторонами такого договора могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации (п.2 ст.1041 ГК РФ).

Внесённое товарищами имущество, также как и имущество, произведённое в результате совместной деятельности, доходы от последней признаются общей долевой собственностью (доходы разделяются на доли пропорционально вкладу каждого) (п.1 ст.1043 ГК РФ).

Объём ответственности товарищей по общим обязательствам товарищества определяется тем, осуществляет ли товарищество ведение предпринимательской деятельности. Если товарищество не ведёт предпринимательскую деятельность, товарищи отвечают своим имуществом пропорционально стоимости своего вклада. Если товарищество вело предпринимательскую деятельность, товарищи отвечают по всем общим обязательствам солидарно (в полном объёме; требование может быть предъявлено к одному товарищу или ко всем вместе) независимо от оснований их возникновения.

Таким образом, если существует необходимость в распределении доходов **напрямую между участниками**, заключение договора простого товарищества возможно. Однако, это не означает исключения ответственности по обязательствам Партнёрства, а лишь перенос ответственности с Партнёрства на его членов – участников простого товарищества.

## **2. Правовые основания «установления корпоративного контроля» в некоммерческом партнерстве «Южные горки-2».**

## 2.1. Существующее положение в некоммерческом партнерстве с точки зрения корпоративного законодательства (анализ учредительных документов, сведений ЕГРЮЛ, протоколов и т.д.)

Устав Некоммерческого партнёрства «Южные горки-2» предусматривает существование 3 органов управления Партнёрством:

- 1) Общее собрание членов Партнёрства (высший орган управления);
- 2) Председатель Партнёрства (единоличный исполнительный орган);
- 3) Совет Партнёрства (коллегиальный исполнительный орган).

Как было указано в п. 1.3, в соответствии с законом обязательными органами некоммерческого партнёрства являются общее собрание членов и председатель. При этом, общее собрание исполняет функции общего руководства деятельностью организации, установления долгосрочных целей и принятия важнейших решений в отношении судьбы компании, тогда как председатель осуществляет текущее руководство, устанавливает краткосрочные программы, решает вопросы, не терпящие отлагательства.

Соотношение функций органов НП «Южные горки-2» несколько модифицировано по сравнению с установлениями закона. **Общее собрание**, в соответствии с требованиями закона, решает **наиболее важные вопросы деятельности организации**, но при этом **часть его функций** из числа тех, что могут быть перераспределены, **отнесены к компетенции Совета партнёрства**.

**Едиличный исполнительный орган** (Председатель) также определяет направления **решения текущих задач**, но **наиболее существенные** инструменты влияния на принятие определяющих деятельность компании решений (такие, например, как возможность подписания крупных сделок или сделок с недвижимым имуществом) переданы уставом также **Совету Партнёрства**. Председатель, однако, остаётся лицом, представляющим НП «Южные горки-2» без доверенности, его компетенция вполне достаточна для определения политики компании в определённых рамках.

Следует заметить, что компетенция данных органов, закреплённая в Уставе, в некоторых случаях повторяет компетенцию, закреплённую в законе, в некоторых случаях – развивает и продолжает установления закона, в некоторых случаях – противоречит им.

Например, исключительная (непередаваемая) компетенция Общего собрания членов Партнёрства закреплена п.2 ст.65.3, п.1 ст.123.10 ГК РФ, п.3 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях». Компетенция данного органа в соответствии с Уставом повторяет положения закона в отношении следующих полномочий:

- внесение изменений в Устав Партнёрства или утверждение Устава в новой редакции;
- определение приоритетных направлений деятельности Партнёрства, принципов формирования и использования его имущества;
- избрание Председателя и досрочное прекращение его полномочий;
- избрание членов Совета Партнёрства и досрочное прекращение их полномочий;
- реорганизация и ликвидация Партнёрства, назначение ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- исключение членов Партнёрства.

При этом, в Уставе не упомянуты такие исключительные полномочия Общего собрания членов Партнёрства, как принятие решений о порядке определения размера и способа уплаты членских взносов, о дополнительных имущественных взносах членов Партнёрства в его имущество, утверждение аудиторской организации, образование органов Партнёрства (иных,

нежели предусмотрены Уставом) и др. Несмотря на то, что данные полномочия не предусмотрены Уставом, они всё же составляют исключительную компетенцию Общего собрания в силу закона.

**Полный перечень полномочий** органов Партнёрства с учётом положений Устава и установлений закона см. в п.3.2.1.

**В дальнейшем рекомендуется:**

- сохранить наиболее важные вопросы текущего характера в ведении Совета партнёрства;
- расширить компетенцию Общего собрания, дополнив её полномочиями по контролю за иными органами Партнёрства;
- ввести обязательность представления отчётов Председателя и Совета партнёрства перед Общим собранием;
- ужесточить механизм принятия решений по крупным сделкам без передачи имущества (займам, передачи прав).
- установить строгий порядок приёма и исключения из членов Партнёрства.

В соответствии с представленной Заказчиком Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 04.10.2012 г. №8058, в реестре содержатся сведения лишь об учредителях партнёрства, сведения о включении в партнёрство иных лиц не предоставлены. Следовательно, на настоящий момент нельзя сделать выводы о практической возможности внесения изменений в учредительные документы на голосовании Общего собрания членов партнёрства.

## **2.2. Статус собственников участков, внесших вступительный взнос в партнёрство, но не имеющих подтверждения членства в данном партнёрстве.**

П.4 ст.15 ФЗ «О некоммерческих организациях» устанавливает, что, если иное не предусмотрено федеральным законом и уставом юридического лица, физические и (или) юридические лица **вправе войти в состав участников некоммерческой корпорации с согласия других учредителей и (или) участников.**

В соответствии с уставом НП «Южные горки-2» (п.8.2), данное согласие даётся **путём принятия решения Совета партнёрства.** В соответствии с п.8.2 Устава, именно решение Совета партнёрства, а **не факт внесения вступительного взноса**, является основанием для принятия лица в члены партнёрства.

Согласно представленным Заказчиком сведениям, ООО «Южные горки» при застройке Территории «Южные горки-2» привлекало денежные средства будущих покупателей земельных участков путём заключения предварительного договора на покупку участка. Вместе с этим будущие покупатели вносили также денежные средства в счёт вступительного взноса в НП «Южные горки-2».

В соответствии с вышеуказанными положениями закона и Устава НП «Южные горки-2» в текущей редакции данное внесение денежных средств в счёт вступительного взноса **не является безусловным основанием** для признания за данными внесшими вступительный взнос лицами **статуса члена Некоммерческого партнёрства.**

Более того, отношения по вступлению в Некоммерческое партнёрства **не являются договорными**, т.е. не могут считаться обязательством, в силу которого обе стороны вправе потребовать друг от друга исполнения некоторых действий, составляющих данное обязательство. Получение прав членства относится к самостоятельному виду гражданско-правовых отношений (корпоративные правоотношения). Из этого следует, что **отсутствует правовой механизм**, с помощью которого лицо могло бы **потребовать от юридического лица признать его членом данного партнёрства.** Для принятия лица в состав некоммерческого партнёрства необходимо как

волеизъявление желающего вступить в партнёрство лица в виде выплаты вступительного взноса, так и волеизъявление принимающего в свои члены партнёрства в виде акта его органа о принятии. Следует признать, что в текущий момент законодательство не предусматривает достаточного объёма оснований защиты прав лиц, выплативших взносы для вступления в отношения членства.

Данные выводы подтверждаются положениями Федерального закона от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (п.4 ст.18). Данный закон не применим в настоящем случае, однако, поскольку он принят в развитие положений ФЗ «О некоммерческих организациях», он прямо устанавливает, что члены некоммерческого объединения считаются принятыми с момента принятия такого решения общим собранием членов некоммерческого объединения. Существует судебная практика, свидетельствующая о том, что выплата взноса не влечёт вступления осуществившего выплату лица в члены объединения до момента вынесения решения такого объединения (Апелляционное определение Московского городского суда от 08 декабря 2015 г. N 33-46169/15, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 августа 2014 г. N Ф02-3468/14 по делу N А10-3198/2013, Апелляционное определение СК по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 января 2015 г. по делу N 33-154/2015).

**Из вышеизложенного следует, что до момента принятия решения Советом Партнёрства лицо не может являться членом данного партнёрства даже в том случае, если вступительный взнос был полностью выплачен. Внесшее взнос лицо не может требовать от Партнёрства принять акт о его вступлении в членство, поскольку отношения не являются договорными.**

В ситуации, когда лицо внесло деньги в счёт выплаты вступительного взноса, а Партнёрство отказывается принять акт о вступлении данного лица в члены Партнёрства, **необходимо требовать возврата внесённых денег.** Требовать возврата денег возможно путём предъявления иска о взыскании неосновательного обогащения (ст.1102 ГК РФ).

При этом, лицо, имеющее земельный участок на Территории «Южные горки-2», не обязано иметь права членства в НП «Южные горки-2». Более подробно в отношении вопросов ведения хозяйства на территории «Южные горки-2» без вступления в Партнёрство см.п.2.7 данного Заключения.

### **2.3. Возможность признания за лицами, внесшими вступительный взнос, статуса членов партнёрства. Внесение сведений об участниках партнёрства в Единый государственный реестр юридических лиц.**

Исходя из доводов, описанных в п.2.2 настоящего Заключения, следует сделать вывод, что признание за лицами, внесшими вступительный взнос, статуса членов партнёрства в соответствии с действующим законодательством и Уставом НП «Южные горки-2» без принятия решения Совета Партнёрства невозможно.

**Таким образом, в текущей ситуации необходимо принятие действующим составом Совета партнёрства решения о включении в состав партнёрства новых членов (в случае, если решение ещё не принято) с внесением соответствующих сведений в ЕГРЮЛ.**

**Порядок внесения сведений** о членах некоммерческого партнёрства в единый государственный реестр юридических лиц установлен Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Для этого в регистрирующий орган (Управление Росреестра по Московской области необходимо представить **заявление в установленной форме** (Форма N Р14001, установленная приложением №6 Приказа ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной

регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств"), а также **документы, подтверждающие факт приобретения статуса члена некоммерческого партнёрства** (Решение Совета Партнёрства о принятии новых членов).

В соответствии с п.5 ст.5 Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", юридическое лицо обязано предоставить сведения об изменении состава его членов в течение 3 рабочих дней с момента изменения таких сведений. Ведение реестра членов Некоммерческого партнёрства не освобождает от обязанности регистрации всех изменений в составе членов в ЕГРП, поскольку данные сведения отнесены законом к наиболее важным сведениям о юридическом лице, подлежащим государственной регистрации.

Путём внесения изменений в Устав некоммерческого партнёрства возможно лишь предусмотреть иной порядок принятия в партнёрство новых членов **на будущее**. Более подробно предложения о порядке принятия новых членов в НП «Южные горки-2» см. проект Устава (приложение №1 к настоящему Заключению).

Как отмечалось в п.1.2 данного Заключения, **членство в Партнёрстве не связано напрямую с обладанием земельным участком на территории Партнёрства**. Лицо вступает в члены Партнёрства в том случае, если оно вносит вступительный взнос в имущество Партнёрства в полном объёме, а Совет партнёрства принимает решение принять данное лицо в члены Партнёрства.

В настоящий момент, если одно лицо вносило вступительный взнос несколько раз (например, при приобретении нескольких земельных участков, либо в отрыве от этого условия), оно получает столько голосов на Общем собрании членов Партнёрства, сколько вступительных взносов им были внесены. Аналогично, если один вступительный взнос был внесён несколькими лицами (например, мужем и женой) солидарно, такие лица получают права на 1 голос на Общем собрании членов, который должен использоваться ими согласованно.

Данную схему построения отношений членства внутри Партнёрства можно назвать моделью «1 голос=1 вступительный взнос=1 участок», поскольку количество членов ограничивается необходимостью внесения вступительного взноса для получения прав членства. Вступительный взнос, при этом, привязывается к габаритам земельного участка и вносится одновременно с внесением стоимости участка, т.е. при данной схеме членство в Партнёрстве обусловлено наличием у лица в собственности земельного участка в границах территории Партнёрства.

В то же самое время, возможно установление в Партнёрстве модели членства, установленной для товариществ собственников жилья (гл.14 ЖК РФ). В соответствии с данной моделью, выплата вступительного взноса не является основанием для принятия в члены Партнёрства; возможно установить правило о том, что лицо считается принятым в члены Партнёрства с момента подачи заявления о вступлении в Партнёрство на основании этого заявления (по аналогии с п.1 ст.143 ЖК РФ). В этом случае взаимная связь между необходимостью выплаты вступительного взноса в Партнёрство и членством распадается.

В последнем случае для того, чтобы в Партнёрство на основании заявления не могло вступить лицо, не являющееся собственником земли на территории Партнёрства, необходимо установить требование для вступающих иметь на праве собственности земельные участки в границах территории Партнёрства. Тогда по их желанию членами Партнёрства стать лица, владеющие долей в праве на земельный участок в границах Партнёрства, а в случае, если будет установлено, что право на вступление в члены имеют лица, обладающие какими-либо правами на участки, вступить в Партнёрство смогут и арендаторы таких участков.

В рамках последней схемы усложняется механизм сбора денежных средств с членов Партнёрства, поскольку при расчёте взносов необходимо будет учитывать не только площадь земельного участка, но и то, каким правом обладает конкретный член Партнёрства на земельный участок (лицо, владеющее 1/10 долей земельного участка площадью в 1 га не должно выплачивать взносы в таком же объёме, что и владелец целого участка в 1 га). Однако, установление порядка расчёта взносов, учитывающего эти факторы, возможно.

Недостатком последней схемы является то, что на сегодняшний день в Партнёрстве сложилась система членства, описанная в качестве схемы №1 выше. Однако, переход от одной схемы членства к другой возможен.

В соответствии с п.3 ст.123.11 ГК РФ, **членство в некоммерческом партнёрстве неотчуждаемо**. Член Партнёрства не может передать свои права члена по договору. Следовательно, невозможна и передача «права на вступительный взнос», поскольку фактически передача вступительного взноса в имущество Партнёрства является основанием появления прав членства у лица, вступающего в Некоммерческое партнёрство.

Это выражается, например, в том, что в случае, если покупатель земельного участка продаёт его или его часть в последующем иному лицу, к такому лицу не переходят права первоначального приобретателя на членство в Партнёрстве. В случае, если у лица больше нет необходимости осуществлять права члена Партнёрства (например, в случае продажи участка), такое лицо добровольно выходит из состава Партнёрства. Новый собственник земельного участка (части земельного участка) приобретает права членства в установленном порядке (вносит вступительный взнос, на основании чего Совет партнёрства принимает решение о включении в члены Партнёрства).

#### **2.4. Исключение членов из состава Некоммерческого партнёрства.**

Согласно п.2 ст.123.11 ГК РФ, п.4 ст.8 ФЗ «О некоммерческих организациях», член некоммерческого партнёрства **может быть исключен** из него в случаях и в порядке, которые установлены в соответствии с законом **уставом некоммерческого партнёрства**. При этом, член некоммерческого партнёрства, исключённый из него, имеет **право на получение части имущества** некоммерческого партнёрства или стоимости этого имущества **в пределах стоимости** имущества, переданного таким членом партнёрства в его собственность.

При этом, абз.5 п.3 ст.8 ФЗ «О некоммерческих организациях» предусматривает, что при исключении члену партнёрства не возвращаются внесённые им членские взносы. Таким образом, фактически, исключаемому члену возвращается только имущество, переданное с его стороны Партнёрству **не в счёт членских взносов, сверх** их (например, возмещается стоимость улучшений общего имущества, произведённых из своих материалов своими руками, стоимость переданных Партнёрству необходимых для его деятельности предметов и т.п.).

На настоящий момент Уставом Некоммерческого партнёрства **не определён порядок исключения из состава Партнёрства его членов**. Правило п.8.6 Устава о невыплате исключённому члену стоимости имущества, переданного данным лицом в собственность Партнёрства, не подлежит применению как противоречащее законодательству.

Согласно п.2 ст.65.3, п.3 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях», порядок исключения из состава корпорации её участников и учредителей **подлежит определению Общим собранием корпорации**.

Исходя из этого, для исключения из состава Некоммерческого партнёрства необходимо принятие акта **Общего собрания НП «Южные горки-2», регулирующего основания и процедуру таких действий**.

При этом, как было указано в п.1.2 Заключения, следует учитывать, что **порядок** исключения из состава Партнёрства его членов **не связан** с наличием у таких членов статуса Учредителя партнёрства либо с обладанием такими лицами участками на территории Партнёрства. Наличие или отсутствие на праве собственности земельного участка на территории Партнёрства не является, в соответствии с текущей редакцией Устава Партнёрства, основанием для принятия в члены Партнёрства и не обуславливает применения каких-либо преференций при исключении участника из членов Партнёрства.

#### **2.5. Возможность и порядок принятия в некоммерческое партнерство «Южные горки-2» новых членов.**

Как было отмечено в п.2.2 настоящего Заключения, **порядок принятия новых членов не урегулирован на законодательном уровне.**

В соответствии с действующей редакцией Устава НП «Южные горки-2», для **включения в состав Партнёрства новых членов** необходима (п.8.2 Устава):

- оплата данными лицами **вступительного взноса,**
- **принятие Советом партнёрства решения о приёме** данных лиц в партнёрство в течение 2 месяцев с момента оплаты,
- **внесение сведений в Единый государственный реестр юридических лиц** о вступлении лица в Некоммерческое партнёрство (см.п.2.3 настоящего Заключения).

Следует учитывать, что в соответствии с п.3 ст.123.11 ГК РФ членство в некоммерческом партнёрстве неотчуждаемо, т.е. **не может быть передано иному лицу.** Из данной посылки следует вывод, что в случае выхода из состава Партнёрства одного из его членов его права членства не могут быть переданы иному лицу (например, приобретателю его земельного участка).

**Таким образом, принятие в члены Некоммерческого партнёрства на настоящий момент возможно путём издания соответствующего акта Совета партнёрства при условии оплаты таким лицом вступительного взноса Партнёрству.**

#### **2.6. Формирование органов управления некоммерческим партнерством.**

Согласно п.1 ст.28 ФЗ «О некоммерческих организациях», **структура, компетенция, порядок формирования и срок полномочий органов управления** некоммерческой организацией, порядок принятия ими решений и выступления от имени некоммерческой организации устанавливаются, в первую очередь, **учредительными документами некоммерческой организации,** при этом закон делает оговорку, что такие учредительные документы должны быть приведены в соответствие с федеральными законами.

То есть, в сфере регулирования отношений по формированию органов некоммерческого партнёрства закон предоставляет возможность юридическим лицам самостоятельно установить порядок и способы их избрания.

Так, ФЗ «О некоммерческих организациях» не устанавливает порядок созыва высшего органа некоммерческого партнёрства – **общего собрания его членов.**

Как установлено ныне действующим Уставом НП «Южные горки-2», **очередное общее собрание** членов Партнёрства созывается **один раз в год,** не позднее 4 месяцев по окончании финансового года. Помимо этого, в Некоммерческом партнёрстве проводятся **внеочередные общие собрания** за пределами этого срока, созываемые **Советом Партнёрства** либо **членами Партнёрства** с количеством голосов не менее **30 %** общего состава членов Партнёрства.

В соответствии с п.2 ст.123.10 ГК РФ, п.1 ст.30 ФЗ «О некоммерческих организациях», в некоммерческом партнёрстве образуется **единоличный исполнительный орган** и могут образовываться постоянно действующие **коллегиальные исполнительные органы**.

Согласно п., 9.2-9.3, 12.1 Устава, единоличным исполнительным органом НП «Южные горки-2» является Председатель, постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом является Совет партнёрства.

В соответствии с п.12.3 Устава, **Председатель избирается Общим собранием членов Партнёрства** на пятилетний срок. Члены **Совета партнёрства**, в свою очередь, назначаются **Общим собранием** на срок до 6 лет.

Данный способ формирования органов управления Партнёрства может быть изменён в новой редакции Устава при внесении в него изменений.

Более подробно процедура формирования органов Некоммерческого партнёрства анализируется в п.3.1 данного Заключения.

### **2.7. Особенности статуса собственников многоквартирных домов, таунхаусов и дуплексов с точки зрения права на вступление в партнёрство.**

Поскольку, как указывалось в п.1.4 настоящего заключения, Некоммерческое партнёрство не относится к юридическим лицам, обязательное создание которых для управления многоквартирным жилым домом предусмотрено разд. V-VI Жилищного кодекса РФ, собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах **не имеют преимуществ при вступлении в партнёрство**. Включение в состав членов производится на общих основаниях (более подробно см.п.2.5 данного Заключения).

При этом в случае, если лицо приобрело земельный участок на территории «Южные горки-2» и не входит в НП «Южные горки-2», его статус сходен с статусом лиц, ведущих хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (ст.8 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

Такое лицо вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования на территории «Южные горки-2» при условии заключения договоров о пользовании имуществом с Партнёрством. (более подробно см. п.6.3 Заключения).

**Представляется, что внутренние документы Некоммерческого партнёрства должны определить порядок пользования объектами на территории Партнёрства для лиц, не являющихся его членами.**

## **3. Порядок изменения структуры управления некоммерческим партнёрством.**

Как и в отношении включения в состав новых членов, законодательное регулирование процедуры назначения нового персонального состава органов управления некоммерческим партнёрством весьма скудно, поскольку предполагается введение подробных норм каждым некоммерческим партнёрством в своих учредительных документах.

### **3.1. Порядок рассмотрения общим собранием членов некоммерческого партнёрства вопросов об изменении персонального состава органов управления некоммерческим партнёрством.**

В соответствии с абз.5 п.3 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях», образование органов некоммерческой организации и досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции высшего органа некоммерческой организации (общего собрания членов).

Согласно п.10.2.3, 10.2.4 Устава НП «Южные горки-2», избрание и досрочное прекращение полномочий Председателя и Совета партнёрства относятся к компетенции Общего собрания членов партнёрства.

### **3.1.1. Организация общего собрания членов некоммерческого партнёрства.**

Порядок проведения общего собрания членов некоммерческого партнёрства, в отличие от хозяйственных обществ, не урегулирован законодательством. В данной ситуации применяется внутреннее регулирование юридического лица.

В соответствии с Уставом НП «Южные горки-2», процедура созыва общего собрания является следующей:

#### **1) Совет партнёрства издаёт акт о созыве общего собрания.**

В случае очередного общего собрания данный акт принимается Советом партнёрства на основании Устава в определённый в Уставе срок – не позднее 4 месяцев по окончании финансового года.

Внеочередное общее собрание может быть созвано самим Советом партнёрства путём издания акта о созыве внеочередного общего собрания, либо такой акт может быть издан на основании инициативы членов Партнёрства, обладающих в совокупности количеством голосов, превышающим 30% общего состава. В этом случае такая инициатива также должна содержать предложения о повестке дня такого собрания.

#### **2) Информирование** лиц, имеющих право принять участие в Общем собрании.

Извещение лиц, имеющих право принять в нём участие, осуществляется путём помещения **в местной газете** не менее чем за **15 дней** до даты проведения собрания **сообщения** о проведении собрания.

В сообщении **должны быть указаны:**

- дата,
- место проведения собрания,
- повестка дня.

#### **3) Сбор предложений о повестке дня** общего собрания.

Согласно п.10.6 Устава, члены Партнёрства, обладающие в совокупности количеством голосов **более 30 %** от общего числа голосов членов Партнёрства, вправе предлагать **вопросы в повестку дня** Общего собрания. Данные предложения должны быть внесены не позднее чем за 5 дней до даты проведения собрания. Председатель вправе рассмотреть данные предложения и включить их в повестку дня либо отказать в таком включении.

Согласно п.4.1 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях», решения Общего собрания могут также применяться **заочным путём**, без проведения заседания. При этом, однако, вводятся ограничения на содержание вопросов, которые могут быть рассмотрены в таком порядке – так, из такие ограничения распространены практически на все вопросы, которые федеральными законами признаются относящимися к исключительной компетенции Общих собраний (см. п.1.3 настоящего Заключения). Порядок проведения заочных заседаний должен быть предусмотрен уставом некоммерческой организации.

### **3.1.2. Повестка общего собрания членов некоммерческого партнёрства, предусматривающая смену руководящих органов партнёрства (председателя, совета партнёрства), утверждение новой редакции устава и иных корпоративных документов некоммерческого партнёрства.**

При **принятии решения** о проведении общего собрания Советом партнёрства следует предусмотреть в таком решении повестку дня Общего собрания Партнёрства. При этом, повестка дня должна быть включена также в **сообщение о проведении Общего собрания**, распространяемого публично в средствах массовой информации.

**Повестка дня** Общего собрания по внесению изменений в учредительные документы и отстранению от должности Председателя должна включать:

- вопрос об отстранении от должности действующего Председателя;
- вопрос об избрании на должность Председателя новой кандидатуры (необходимо точное указание предлагаемого к избранию лица);
- вопрос об изменении устава с приложением конкретного проекта устава, предлагаемого к принятию;
- вопрос о принятии иных внутренних документов Партнёрства (с приложением их проектов).

Представляется, что сообщение о проведении Общего собрания Партнёрства в средствах массовых коммуникаций не должно содержать проекты учредительных документов, предлагаемых к принятию. Вместе с тем, в случае направления сообщения о проведении общего собрания участникам Партнёрства такое сообщение должно дополняться проектами вышеупомянутых документов (данное требование не установлено законом либо уставом, но может быть соблюдено для адресного информирования членов Партнёрства и оптимизации времени проведения заседания).

Если общее собрание будет проводиться путём заочного голосования, необходимо обеспечить возможность ознакомления всех членов Партнёрства до начала голосования со всеми необходимыми информацией и материалами (п.4.1 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях»). Порядок такого ознакомления должен быть предусмотрен уставом (в настоящей редакции Устава проведение Общего собрания заочным голосованием не предусмотрена).

### **3.1.3.Проведение общего собрания членов некоммерческого партнёрства.**

Порядок проведения общего собрания некоммерческого партнёрства также предусмотрен не законодательством, а учредительными документами Партнёрства.

Так, согласно п.10.3 Устава, Общее собрание членов Партнёрства правомочно, если на таком собрании присутствует **более половины его членов**.

Решения, по общему правилу, принимаются **простым большинством** (50%+1 голос) членов Партнёрства, присутствующих на собрании.

Решения по вопросам исключительной компетенции Общего собрания принимаются квалифицированным большинством  $\frac{3}{4}$  **голосов** от числа членов Партнёрства, присутствующих на собрании. изменение устава Партнёрства.

**К исключительной компетенции** общего собрания относятся такие вопросы, как:

- определение порядка приема в состав учредителей (участников, членов) Партнёрства и исключения из состава его учредителей (участников, членов);
- образование органов Партнёрства и досрочное прекращение их полномочий;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Партнёрства, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
- принятие решений о порядке определения размера и способа уплаты членских взносов, о дополнительных имущественных взносах членов Партнёрства в его имущество;

– исключение членов Партнёрства и др. (полный перечень см.п.3.2.1 настоящего Заключения).

В случае, если принято решение о проведении Общего собрания путём заочного голосования, голосование производится путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение (п.4.1 ст.29 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

#### **3.1.4.Порядок передачи полномочий и вступления в должность вновь избранных органов партнёрства (председателя, совета партнёрства).**

Председатель и Совет партнёрства как органы управления Партнёрства избираются Общим собранием его членов на срок соответственно 5 и 6 лет (п.11.1, 12.3 Устава).

После принятия решения Общего собрания об избрании новых председателя, членов Совета партнёрства вновь избранным Председателем партнёрства принимается приказ о назначении себя на должность Председателя. В случае наличия в штатном расписании некоммерческого партнёрства таких штатных единиц, как «члены Совета партнёрства», приказом Председателя также происходит назначение избранных лиц на должность.

Уставом Некоммерческого партнёрства либо законодательством не установлены требования, касающиеся порядка передачи полномочий членов исполнительных органов партнёрства вновь назначенным лицам, однако представляется целесообразным предусмотреть в повестке дня собрания, на котором предполагается избрание новых исполнительных органов, также рассмотрение отчёта слагающего с себя обязанности Председателя Партнёрства о деятельности Партнёрства за последний отчётный период. Передача документов организации (бухгалтерской отчётности, оригиналов доверенностей на представителей и т.д.), а также печати организации должна осуществляться по акту приемки-передачи, где необходимо перечислить реквизиты всех передаваемых документов. В противном случае установление состава передаваемых документов в последующем будет невозможным.

### **3.2. Порядок принятия органами некоммерческого партнёрства управленческих решений.**

#### **3.2.1.Компетенция органов некоммерческого партнёрства.**

В соответствии с ФЗ «О некоммерческих организациях», Уставом партнёрства, полномочия высших органов управления некоммерческого партнёрства распределены следующим образом.

Общее собрание членов некоммерческого партнёрства обладает следующей исключительной компетенцией:

- определение приоритетных направлений деятельности Партнёрства, принципов формирования и использования его имущества;
- изменение устава Партнёрства;
- определение порядка приема в состав учредителей (участников, членов) Партнёрства и исключения из состава его учредителей (участников, членов);
- образование органов Партнёрства и досрочное прекращение их полномочий;
- принятие решений о создании филиалов и об открытии представительств Партнёрства;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Партнёрства, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

- утверждение аудиторской организации или индивидуального аудитора Партнёрства;
- принятие решений о порядке определения размера и способа уплаты членских взносов, о дополнительных имущественных взносах членов Партнёрства в его имущество;
- исключение членов Партнёрства.

Совет партнёрства осуществляет свою деятельность в пределах следующих полномочий, а также полномочий, не отнесённых к компетенции Общего собрания членов Партнёрства:

- утверждение финансового плана, годового отчёта и годового бухгалтерского баланса (или приходно-расходной сметы) Партнёрства и принятие других решений, связанных с утверждением и реализацией указанных документов;
- созыв Общих собраний членов Партнёрства, инициирование внеочередных Общих собраний членов Партнёрства, определение даты, места проведения и повестки дня Общих собраний членов Партнёрства;
- участие Партнёрства в других организациях (создание юридических лиц, участие в юридических лицах);
- принятие решений о формировании и об использовании имущества Партнёрства, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;
- установление размера пеней за несвоевременную уплату членских взносов, изменение сроков внесения членских взносов малообеспеченными членами Партнёрства;
- приём в члены Партнёрства;
- принятие решений о распоряжении недвижимым имуществом Партнёрства;
- решение вопросов о совершении сделок или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Партнёрством прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 3 000 000 рублей;
- утверждение кандидатов на должность заместителя (-ей) Председателя Партнёрства;
- утверждение внутренних документов Партнёрства, в т.ч. об Общем собрании членов Партнёрства;
- одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

Единоличный исполнительный орган (Председатель Партнёрства) обладает в соответствии с Уставом следующими полномочиями:

- организация работ по материально-техническому обеспечению деятельности Партнёрства в пределах собственных средств;
- привлечение для осуществления уставной деятельности дополнительных источников финансовых и материальных средств;
- представление Общему собранию ежегодного отчёта о поступлении и расходовании средств;
- организация проведения очередных и внеочередных Общих собраний членов Партнёрства;
- утверждение структуры управления деятельностью Партнёрства, штатного расписания и должностных обязанностей;
- назначение заместителя Председателя из числа кандидатов, утверждённых решением Совета партнёрства, досрочное прекращение их полномочий;
- решение кадровых вопросов.

Кроме того, единоличный исполнительный орган действует без доверенности от имени Партнёрства, представляет интересы Партнёрства перед всеми органами и организациями по всем

вопросам, вытекающим из деятельности партнёрства; выдаёт доверенности от имени Партнёрства, издаёт приказы и указания.

Компетенция Председателя партнёрства в настоящий момент определена как остаточная, т.е. в неё входят полномочия, не закреплённые за Общим собранием и Советом партнёрства (о недостатках данной модели см.п.2.1 настоящего Заключение).

### **3.2.2. Порядок предоставления органами некоммерческого партнёрства отчётов перед общим собранием членов некоммерческого партнёрства.**

На настоящий момент за Общим собранием членов Некоммерческого партнёрства напрямую не предусмотрены полномочия контролирующего органа юридического лица.

При этом, при внесении изменений в учредительные документы Партнёрства подобные полномочия могут быть внесены. Кроме того, может быть предусмотрено назначение специализированного органа по надзору за действиями исполнительных органов (коллегиальный орган управления, иные контролирующие органы).

### **3.3. Рекомендации по организации управления некоммерческим партнёрством в соответствии с новой структурой управления.**

В целях оптимизации управления рекомендуется перераспределить полномочия между исполнительными органами в пользу большего усмотрения со стороны коллегиального исполнительного органа. Это может быть осуществлено путём расширения перечня сделок, требующих согласия со стороны коллегиального исполнительного органа, расширения полномочий в сфере кадровых вопросов (согласования назначения отдельных штатных единиц, например, назначения на должность главного бухгалтера).

Вместе с тем, рекомендуется также расширить полномочия общего собрания членов партнёрства по контролю за действиями исполнительных органов Партнёрства, либо ввести звено коллегиального органа управления, выступающего в роли контролирующего буфера на пути принятия важных управленческих решений. Введение регулярных отчётов о состоянии финансов перед Общим собранием членов некоммерческого партнёрства послужит средством пост-контроля для действий как коллегиального, так и единоличного исполнительных органов.

## **4. Возможность и порядок предъявления претензий к качеству приобретенных некоммерческим партнерством «Южные горки-2» на основании инвестиционного контракта от 09.09.2010 г. с ООО «Южные горки» объектов недвижимости.**

### **4.1. Вопросы определения возможности и порядок предъявления претензий к застройщику.**

Согласно ст.17 ФЗ от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", в случае нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий договора субъекты инвестиционной деятельности несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании позиции высших судов, к инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений может быть применены правила о договоре подряда (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.03.2014 N 10614/13 по делу N А40-149844/10, от 11.03.2014 N 16768/13 по делу N А46-8936/2010).

В соответствии со ст. 721 ГК РФ, качество выполняемой по договору подряда работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора - требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. В

соответствии с сложившейся судебной практикой, критериями качества выполнения работ по договору подряда является соответствие результата выполненных работ требованиям строительных норм и правил, санитарных норм, государственных стандартов (Определение ВАС РФ от 10.11.2011 N ВАС-14513/11 по делу N А40-4872/09, Определение ВАС РФ от 31.05.2010 N ВАС-6850/10 по делу N А68-8367/08).

В соответствии с сведениями, предоставленными Заказчиком, застройка пос. Мещерино была осуществлена с нарушением правил малоэтажного строительства.

Так, на территории посёлка отсутствует площадка для сбора мусора, сокращена площадь детской площадки, проездов между земельными участками.

Правила размещения объектов общего пользования на территории сельских населённых пунктов установлены Сводом правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820).

Данным документом устанавливаются, в частности, требования к площади рекреационных объектов на территории населённых пунктов. Так, общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны (п. 7.5 СП 42.13330.2011).

В отношении сбора отходов в населённых пунктах действует п. 8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. N 64). Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка, при этом размер площадки должен быть рассчитан на установку числа контейнеров, необходимых для обеспечения единицы градостроительной площади (дома, квартала). Устанавливаются также требования к размещению площадок (п.8.2.5, абз.2).

Кроме того, начала земельного законодательства предусматривают требования доступности земельных участков (п.4 ст.11.9, пп.1 п.3 ст.23 ЗК РФ). Необходимость обеспечения доступа к объектам недвижимого имущества с помощью улично-дорожной сети установлена также и СП 42.13330.2011 (п.11.4).

Таким образом, очевидно, что застройщиком были допущены существенные нарушения градостроительных, строительных, санитарных, пожарных норм и правил.

На настоящий момент качество объектов, созданных на основании инвестиционного договора, затрудняет или препятствует в пользовании возведёнными объектами (по данным проекта обращения в прокуратуру, в пос. Мещерино зачастую отсутствует электричество, давление в водопроводе не позволяет обеспечивать домовладения водой). Данный факт позволяет расценить произведённые работы по исполнению Инвестиционного контракта как нарушающие требования законодательства о качестве (Определение ВАС РФ от 18.02.2010 N ВАС-908/10 по делу N А40-82239/08).

По данным основаниям возможно привлечение Заказчика по Инвестиционному договору, ООО «Южные горки», к договорной ответственности по ст.393 ГК РФ. Заказчик будет обязан возместить Некоммерческому партнёрству убытки, причинённые ненадлежащим исполнением обязательства.

Размер убытков подлежит исчислению на основании проведения строительной экспертизы, поскольку указанный вопрос требует применения специальных познаний.

В случае, если в результате ненадлежащего исполнения обязательства Заказчика по возведению инвестиционных объектов был причинён вред жителям или посетителям пос. Мещерино, а также их имуществу, данный вред подлежит возмещению на основании п.2 ст.1096 ГК РФ.

Возможность возмещения морального вреда в настоящем случае отсутствует, поскольку законом установлен лишь ограниченный перечень случаев, когда причинение имущественного вреда влечёт также необходимость компенсации морального вреда, причинённого подобными действиями, в который не входит настоящая ситуация (п.2 ст.1099 ГК РФ).

Предъявление требований о возмещении убытков и вреда осуществляется в судебном порядке путём подачи искового заявления в арбитражный суд Московской области от имени Некоммерческого партнёрства. Возможность прямого обращения члена Некоммерческого партнёрства с иском о причинении Некоммерческому партнёрству либо себе вреда от своего имени законодательством не предусмотрена.

В случае установления факта нарушения ООО «Южные горки» обязательных правил и требований в области строительства возможно привлечение данного юридического лица к ответственности по ст. 9.4 КоАП РФ. В соответствии с ст.9.4 КоАП РФ, нарушение требований строительных норм (технических регламентов, обязательных требований документов в области стандартизации), а также требований проектной документации или требований специальных технических условий, в том числе при применении строительных материалов (изделий), влечет предупреждение или наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей, на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Дело по данному административному правонарушению также подлежит рассмотрению в судебном порядке (в Арбитражном суде Московской области) либо в административном (Главным управлением государственного строительного надзора Московской области). Возбуждение дела об административном правонарушении возможно на основании информации, переданной в уполномоченный орган (Мособлстройнадзор), как от контролирующих органов в порядке проведения различных видов надзорных мероприятий, так и от иных лиц (иных государственных органов, граждан, организаций, из средств массовой информации).

Возможность привлечения ООО «Южные горки» к ответственности по ст.159 УК РФ (п.4, мошенничество в особо крупном размере) представляется в настоящем случае не имеющей высокой вероятности поскольку для привлечения к ответственности по настоящему основанию необходимо доказывание факта хищения, т.е. противоправное безвозмездное изъятие и (или) обращение чужого имущества в пользу виновного или других лиц. Информация, свидетельствующая о возможности представления доказательств в отношении данного обстоятельства, а переданных Заказчиком документах отсутствует.

#### **4.2. Вопросы возможности предъявления претензий к Администрации Ленинского муниципального района Московской области.**

Возможности предъявления претензий к Администрации Ленинского муниципального района Московской области ограничены, поскольку данный орган не является стороной Инвестиционного контракта б/н от 09.09.2010 г. Доказательства заинтересованности Администрации в допущенных Заказчиком по Инвестиционному договору нарушениях в переданных Заказчиком на обозрение документах отсутствуют.

#### **5. Возможность и порядок привлечения к ответственности единоличного исполнительного органа некоммерческого партнёрства.**

## **5.1. Возможности и порядок привлечения к ответственности Деревянко С.В. как должностного лица НП «Южные горки-2» за правонарушения, совершённые в период с момента избрания председателем Некоммерческого партнёрства.**

В соответствии с представленными Заказчиком данными, Деревянко С.В. в период с момента избрания председателем НП «Южные горки-2» были приняты следующие решения без учёта интересов жителей пос.Мещерино и членов Некоммерческого партнёрства:

- 1) заключение соглашения о возмещении расходов по электроэнергии от 01.07.2015 г. с ООО «Кронос» без заключения абонентских договоров в отношении индивидуальных домовладений; как следствие, оплата электрической энергии со стороны домовладений представлена в налоговой отчётности как расходы НП «Южные горки-2»;
- 2) заключение договора займа №79482 от 02.03.2016 г. с ООО «АрДиАй Групп» на сумму 1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) руб. 00 коп. с установлением платы за пользование денежными средствами 15 (Пятнадцать) процентов годовых, срок возврата – не позднее 30.04.2016 г.;
- 3) продажа части объекта «Детская площадка», созданного по Инвестиционному контракту б/н от 09.09.2010 г. и переданного в собственность НП «Южные горки-2».

5.1.1. Заключение соглашения о возмещении расходов по электроэнергии от 01.07.2015 г. с ООО «Кронос» без заключения абонентских договоров в отношении индивидуальных домовладений.

В соответствии с п.34 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утв. Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. N 861), между заявителями, осуществившими присоединение к электрической сети до 1 января 2009 г., и заявителями, возмощность прямого технологического присоединения для которых отсутствует, может быть заключён договор о перераспределении максимальной мощности для целей получения возмощности второй стороной присоединения к сетям сетевой организации. О заключении такого договора должна быть уведовлена сетевая организация, которой выдаются технические условия на присоединение посредством перераспределения мощности.

Ответственность за нарушение процедуры присоединения к электрическим сетям установлена ст.9.21 КоАП РФ («Нарушение правил (порядка обеспечения) недискриминационного доступа, порядка подключения (технологического присоединения)»). В соответствии с п.1 указанной статьи, нарушение собственником или иным законным владельцем объекта электросетевого хозяйства правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей, на должностных лиц в размере от десяти тысяч до сорока тысяч рублей.

В представленных Заказчиком документах не содержатся данные о том, была ли соблюдена процедура подключения сетей электроснабжения Некоммерческого партнёрства посредством перераспределения мощности. Однако, следует отметить, что в случае установления факта нарушения соответствующей процедуры к ответственности должна быть привлечена организация, осуществившая незаконное подключение – НП «Южные горки-2», привлечение к административной ответственности Председателя некоммерческого партнёрства как должностного лица не освобождает от ответственности виновное юридическое лицо, НП «Южные горки-2» (п.3 ст.2.1 КоАП РФ).

При этом, законодательство об обеспечении граждан электрической энергией не содержит требований о заключении абонентских договоров на электроснабжение каждого домовладения. В соответствии с существующей практикой, заключение договоров на электроснабжение многоквартирных жилых домов осуществляется управляющей компанией, которая несёт ответственность по данному договору в полном объёме. Допустимость существования таких договоров и невозможность перенесения ответственности по такому договору на фактических потребителей электрической энергии установлена судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 декабря 2014 г. N Ф07-354/13 по делу N А21-4784/2011, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2015 г. N 10АП-1550/15).

#### 5.1.2. Заключение договора займа №79482 от 02.03.2016 г. с ООО «АрДиАй Групп».

Договор займа №79482 от 02.03.2016 г. с ООО «АрДиАй Групп» заключён на сумму 1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) руб. 00 коп. с установлением платы за пользование денежными средствами 15 (Пятнадцать) процентов годовых, срок возврата – не позднее 30.04.2016 г.

Данный договор был заключён от имени Партнёрства Председателем С.В. Деревянко, согласования иных органов партнёрства получены не были.

В соответствии с абз.2 п.12.4 Устава Некоммерческого партнёрства, Председатель является лицом, которое вправе без доверенности действовать от имени Партнёрства.

Уставом установлена процедура принятия решения по сделке коллегиальным исполнительным органом лишь для сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 3 000 000 рублей. Т.к. по договору займа №79482 от 02.03.16 г. не была предусмотрена передача имущества стоимостью более 3 000 000 руб., данный договор не подлежал заключению в особом порядке. Законодательством о некоммерческих организациях не устанавливается особый порядок заключения сделок в связи с их крупным размером.

#### 5.1.3. Продажа части объекта «Детская площадка», созданного по Инвестиционному контракту б/н от 09.09.2010 г. и переданного в собственность НП «Южные горки-2».

В соответствии с Протоколом распределения имущества к Инвестиционному контракту от 19.06.2014 г., за НП «Южные горки-2» был закреплён, а впоследствии передан на праве собственности объект «Детская площадка». Инвестиционная стоимость детской площадки составила 1 887 160 руб.

По данным Заказчика, часть этого объекта была впоследствии передана на праве собственности некоему иному лицу.

Данная сделка Некоммерческого партнёрства может быть оспорена на основании ст.174 ГК РФ в двух случаях:

– если будет доказано, что не был соблюден особый порядок заключения сделки (сделки с недвижимым имуществом НП «Южные горки-2» заключается на основании решения Совета партнёрства), а также будет доказано, что покупатель по договору знал или должен был знать об отсутствии у Председателя Партнёрства полномочий на совершение сделки; либо

– если будет доказано, что сделка была совершена в ущерб интересам Некоммерческого партнёрства, и покупатель знал или должен был знать о явном ущербе для Партнёрства.

Доказывание данных обстоятельств может быть непростым в виду необходимости установления осведомлённости противоположной стороны сделки о существовании оснований для признания сделки недействительной.

## **5.2. Основания привлечения к ответственности руководителя организации за вред, причинённый в процессе принятия им управленческих решений.**

Представляется возможным привлечение к ответственности Дервянко С.В. как руководителя организации за убытки, причинённые некоммерческому партнёрству при принятии управленческих решений.

Общая норма о возможности привлечения к ответственности контролирующего организацию лица (занимающего пост единоличного исполнительного органа или иного) установлена ст.53.1 ГК РФ.

Согласно п.1 указанной статьи, юридическое лицо либо его участники могут потребовать от лица, уполномоченного выступать от имени организации, **возмещения убытков**, причиненных по **вине руководителя** юридическому лицу. Аналогично возмещение убытков возможно со стороны членов коллегиальных органов юридического лица, за исключением тех лиц, кто голосовал против повлекшего убытки для юридического лица решения, а также для лиц, фактически определяющих действия и дающих указанию юридическому лицу. Все указанные лица могут нести самостоятельную или солидарную ответственность перед юридическим лицом. Такая ответственность возможна, если будет доказано, что при осуществлении своих прав и исполнении своих обязанностей данные лица действовали недобросовестно или неразумно, в том числе если действия (бездействие) указанных лиц не соответствовали обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску.

Следует отметить, что при этом именно **факт несоответствия действий контролирующих лиц обычному предпринимательскому риску** является квалифицирующим признаком для установления недобросовестности лица, наряду с установлением вины и причинно-следственной связи. Данный факт превышения разумных рисков, сопутствующих предпринимательской деятельности, подлежит доказыванию, само по себе наступление неблагоприятных последствий вследствие действий контролирующих лиц не может являться основанием для привлечения к ответственности (п.25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"). Подбор доказательств для установления данных фактов, исходя из сведений представленных Заказчиком документов, может являться затруднительным.

Кроме того, п.2 ст.123.10 ГК РФ устанавливает самостоятельные последствия ненадлежащего ведения дел органом некоммерческого партнёрства. По решению высшего органа ассоциации (союза) полномочия органа ассоциации (союза) могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения этим органом своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

Данные обстоятельства являются лишь основанием для отстранения от дел компании лица, которое в качестве её действующего органа принимает решения, не соответствующие понятию обычного предпринимательского риска, либо иным образом грубо нарушает свои обязанности в качестве контролирующего органа. Указанная мера ответственности может сопутствовать, но не является безусловным основанием для привлечения контролирующего лица к ответственности по ст.53.1 ГК РФ.

Для целей привлечения к ответственности председателя некоммерческого партнёрства «Южные горки-2» необходимо обеспечение **доказательств**, устанавливающих следующие факты:

- факт принятия решения председателем Некоммерческого партнёрства, причинившего убытки корпорации;
- факт причинения убытков;
- вина председателя Некоммерческого партнёрства в причинении убытков юридическому лицу, проявляющаяся в недобросовестном превышении предпринимательского риска при принятии соответствующего решения;
- причинно-следственная связь между принятием решения и наступлением неблагоприятных последствий (причинением убытков).

Так, при установлении данных обстоятельство может быть осуществлено взыскание убытков с Председателя за действия по приемке в эксплуатацию инженерных сетей посёлка, если будет доказано, что как орган юридического лица он знал или должен был знать об убытках, причиняемых интересам Некоммерческого партнёрства бездействием в виде не предъявления претензий по качеству к застройщику.

Порядок доказывания вышеприведённых обстоятельств подлежит дальнейшему уточнению.

## **6. Осуществление деятельности некоммерческого партнерства «Южные горки-2».**

### **6.1. Анализ возможностей осуществления предпринимательской деятельности Некоммерческим партнёрством в рамках специальной правоспособности.**

Согласно п.3.2 Устава НП «Южные горки-2» в ред. от 08.02.2012 г., некоммерческое партнёрство «Южные горки-2» целями деятельности Некоммерческого партнёрства являются:

- «создание и развитие инженерно-технической и социально-бытовой инфраструктуры территории «Южные горки-2», необходимых для нормальной жизнедеятельности всех объектов территории «Южные горки-2», принадлежащих их членам, их эксплуатации и обслуживания;
- оказание содействия созданию, ремонту и содержанию инженерных сетей, дорог и других объектов территории «Южные горки-2» за счёт средств Партнёрства;
- создание условий, при которых членам Партнёрства будет обеспечена возможность беспрепятственного доступа к своим земельным участкам на территории «Южные горки-2»;
- обеспечение рабочего состояния систем водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, канализации территории «Южные горки-2», организации их аварийного и текущего ремонта;
- создание условий, при которых членам Партнёрства будет обеспечена возможность подключения жилых домов, принадлежащих членам Партнёрства и расположенных на территории «Южные горки-2», к системам водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и канализации, а также пользования указанными системами;
- обеспечение управления территорией «Южные горки-2»;
- благоустройство и озеленение территории «Южные горки-2», поддержание её в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям;
- привлечение на договорной основе специализированных организаций и частных лиц для обеспечения правопорядка на территории «Южные горки-2», охраны имущества Партнёрства и имущества его членов;

– организация строительства на отведённых в установленном порядке земельных участках территории «Южные горки-2» зданий, строений, сооружений, необходимых для достижения целей деятельности Партнёрства».

По общему правилу, цели деятельности некоммерческой организации являются главным ограничением её права заниматься предпринимательской деятельностью, поскольку такая деятельность возможна лишь в связи и в осуществление её закреплённых в уставе целей.

Однако, в некоммерческом партнёрстве существенным ограничением предпринимательской деятельности выступает также правило о бесплатности оказания услуг со стороны некоммерческого партнёрства его членам.

Исключения из данного правила, согласно тексту п.1 ст.123.11 ГК РФ, устанавливаются законом.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" ), договор о предоставлении права пользования объектами инженерных сетей заключается не между владельцем сетевого оборудования и лицом, которому предоставляются коммунальные услуги, а между поставщиком коммунального ресурса (электричества, газа, воды) и владельцем инженерных сетей.

Таким образом, осуществление деятельности по эксплуатации инженерных сооружений в качестве предпринимательской, направленной на извлечение прибыли для целей, установленных Уставом Партнёрства, возможно, поскольку непосредственные договоры заключаются не между Партнёрством и его членами, а между Партнёрством и организацией, осуществляющей поставку ресурса, передаваемого по сетям Некоммерческого партнёрства.

Из целей деятельности Некоммерческого партнёрства можно также сделать вывод, что Партнёрство вправе также заниматься предпринимательской деятельностью, связанной с улучшением жилищных условий на территории партнёрства, и расширением освоенной территории Партнёрства. Так, согласно абз.8,10 п.3.2 Устава, Партнёрство вправе заниматься благоустройством территории «Южные горки-2» и организацией строительства на отведённых для этого земельных участках Некоммерческого партнёрства.

Однако, с учётом п.1 ст.123.11 ГК РФ, для членов некоммерческого партнёрства указанные услуги должны предоставляться бесплатно.

В указанной ситуации представляет возможными следующие схемы получения доходов в связи с целевой деятельностью Партнёрства:

- 1) включение расходов Партнёрства, связанных с оказанием услуг его членам, в сумму периодических членских взносов (в т.ч. расходов по коммунальным услугам);
- 2) способы, связанные с уплатой денежных средств членами Партнёрства не самому Партнёрству, а иным организациям. В данной категории решений можно рассмотреть такие способы:
  - а. в областях деятельности Партнёрства, не связанных с оказанием юридических услуг, возможно заключить подрядные договоры со специализированными организациями, счета по которым будут перевыставляться членам Партнёрства.

Данный способ может быть актуален в сферах благоустройства, вывоза твёрдых бытовых отходов, озеленении – везде, где Партнёрство не обладает достаточными материальными ресурсами для самостоятельного оказания подобных услуг.

- в. в области оказания коммунальных услуг возможно заключение прямых договоров между потребителем и ресурсоснабжающей организацией.

В этом случае ресурсоснабжающая организация заключает договор с Партнёрством об использовании коммунальных объектов Партнёрства для оказания услуг по поставке ресурсов потребителю. Оплата услуг по транспортировке коммунальных ресурсов осуществляется в особом порядке по тарифам.

- 3) создание дочернего юридического лица иной организационно-правовой формы.

Партнёрством может также быть создано дочернее юридическое лицо (потребительский кооператив, товарищество собственников недвижимости), специализирующееся на заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и собственниками земельных участков на территории Партнёрства.

Вместе с тем, Некоммерческое партнёрство вправе оказывать услуги за плату в отношении земельных участков, собственники которых не являются членами Партнёрства.

В этом случае с такими землевладельцами заключаются договоры о предоставлении права использования инфраструктуры Партнёрства за плату.

В случае нарушения обязательств таких землепользователей по оплате права пользования инфраструктурой Партнёрства их право пользования может быть ограничено. Данный механизм должен быть предусмотрен во внутреннем акте Партнёрства.

При этом, оказание коммунальных услуг в отношении таких землевладельцев должно осуществляться по общему правилу, поскольку пользование коммунальными услугами не зависит от вступления в Партнёрство. Более подробно о порядке оказания коммунальных услуг на территории Партнёрства см.п.6.3 данного Заключения.

## **6.2. Анализ имущественного положения партнерства (права на земельные участки, объекты капитального строительства).**

В соответствии с представленными Заказчиком документами, на настоящий момент Партнёрство владеет на праве собственности следующими активами:

1. объектом «сети уличного освещения» протяжённостью 3 553 м., кад.№50:21:0070106:1690;
2. объектом «сети электроснабжения 0,4 кВт» протяжённостью 4924 м., кад.№50:21:0070106:1692;
3. объектом «сети водоснабжения» протяжённостью 3 294 м., кад.№50:21:0070106:1769;
4. объектом «газопровод высокого давления, МРПБ, газопровод среднего давления», протяжённостью 378 м., кад.№50:21:0060303:1413;
5. объектом «сети газоснабжения среднего давления» протяженностью 3 500 м, кад.№50:21:0070106:1770;
6. объектом «сети хозяйственно-бытовой канализации» протяжённостью 3 529 м., кад.№50:21:0070106:1771;
7. объектом «внутриквартальные дороги и площадки» площадью 15 530 кв.м., кад.№50:21:0070106:1749.

Данные объекты обеспечивают освещение, электро-, водо- и газоснабжение, водоотведение поселка Мещерино Ленинского муниципального района Московской области. Указанные объекты могут быть использованы некоммерческим партнёрством для извлечения прибыли в рамках специальной правоспособности.

В соответствии с п.5 ст.50 ГК РФ, некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, должна иметь достаточное для осуществления указанной деятельности **имущество** рыночной стоимостью не менее 10 000 руб.

Сведения об имуществе Партнёрства позволяют судить о том, что Партнёрство удовлетворяет этому условию.

### **6.3. Законодательное регулирование деятельности по оказанию коммунальных услуг. Определение тарифов на коммунальные услуги.**

Законодательством устанавливаются 2 порядка заключения договоров на снабжение коммунальными ресурсами:

- 1) путём получения технических условий и заключения прямых договоров между собственником объекта капитального строительства и ресурсоснабжающей организацией

Данный способ «самостоятельного» заключения договоров ресурсоснабжения собственниками капитальных объектов регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям".

В соответствии с данной схемой, поставка коммунальных услуг строится на действии договоров двух типов: 1) договора поставки коммунальных услуг между их производителем и потребителем; 2) договора оказания услуг по использованию объектов инженерных сетей между поставщиком коммунальных услуг и владельцем инженерных сетей.

Данная схема может быть использована для избежания правила о том, что некоммерческое партнёрство не может оказывать услуги своему члену в возмездном порядке.

- 2) путём предоставления коммунальных услуг потребителю организацией, которая по договору с ресурсоснабжающей организацией передаёт коммунальные услуги и осуществляет оплату поставленных потребителю коммунальных услуг.

В настоящей справке мы рассматриваем лишь второй способ заключения договоров на оказание коммунальных услуг.

Порядок снабжения коммунальными услугами правообладателей жилых зданий и помещений в них регулируется Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Данным документом, в том числе, устанавливается

организационно-правовая схема использования объектов инженерных коммуникаций потребителями и поставщиками коммунальных услуг.

Данная схема включает в себя:

- 1) **договор между потребителем** и организацией, которая от своего имени и в интересах собственника заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями («Исполнителем»);
- 2) **договор ресурсоснабжения** между Исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

Данная схема включает отношения по оказанию услуг между землепользователями на территории Партнёрства и Партнёрством. В случае если землепользователь Территории является членом Партнёрства, данные услуги должны оказываться ему безвозмездно.

Ради избежания данной ситуации рекомендуется прибегнуть к одному из способов возмещения Партнёрством своих расходов. Данные способы подробно описаны в п.6.1 данного Заключения.

Для оказания коммунальных услуг **устав** оказывающего услуги лица должен предусматривать в качестве одной из целей его создания **оказание коммунальных услуг** собственникам земельных участков на территории «Южные горки-2». В уставе Партнёрства данная цель отсутствует.

Таким образом, для оказания услуг по транспортировке электричества, газа, воды и канализационных стоков Исполнителю следует заключить **договоры с потребителями, договоры с поставщиками коммунальных услуг** (организациями, непосредственно производящими коммунальные ресурсы для обеспечения населения) и **определить тарифы** на транспортировку коммунальных услуг.

Договор между потребителем и Исполнителем должен содержать **обязательные условия**, закреплённые в п.19 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", важнейшими из которых являются:

- сведения о потребителе;
- наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги ;
- требования к качеству коммунальной услуги;
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;
- периодичность и порядок проведения проверок достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей и др.

При заключении договора потребитель передаёт Исполнителю следующие **документы**:

- а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом);
- б) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения.

При наличии потребитель также передаёт документы, содержащие **следующие сведения**:

- сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату

опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки, а также порядок и условия приема показаний приборов учета;

- сведения о направлениях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.);
- виды и количество сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии);
- площадь земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;
- режим водопотребления на полив земельного участка;
- мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов.

Для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями Исполнитель подаёт заявку в каждую ресурсоснабжающую организацию с приложением документов, переданных Исполнителю потребителями при заключении с ними договоров.

Принимая на себя обязанности по оказанию коммунальных услуг, Исполнитель также обязуется исполнять следующие **обязанности** (п.31 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354):

- осуществлять техническое обслуживание;
- производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги;
- снимать показания приборов учёта, в т.ч. принимать их от потребителей путём удалённой связи (телефон, сеть Интернет);
- вести учёт жалоб;
- принимать меры по немедленной ликвидации утечки газа в случае получения сообщения о возникновении такой утечки и др.

Плата по таким договорам устанавливается государством в виде тарифов. Тарифы на услуги по использованию объектов сетей утверждаются Федеральной службой по тарифам.

Порядок расчёта тарифов установлен Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса", Постановлением Правительства РФ от 14 июля 2008 г. N 520 "Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса".

Порядок расчёта размера платы за коммунальные ресурсы для целей выплаты по договору с ресурсоснабжающей организацией установлен разд. IV, Приложением №2 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

#### **6.4. Процедура сбора взносов участников партнерства.**

Порядок внесения взносов членами некоммерческого партнёрства определён Уставом НП «Южные горки-2» и не регулируется законом. В соответствии с п.5.1 Устава, различаются вступительные, периодические, целевые членские взносы. Первые подлежат уплате при вступлении в члены Партнёрства и являются непосредственным основанием принятия Советом партнёрства решения о принятии в Партнёрство. Вторые вносятся на текущие расходы Партнёрства, такие, как оплата труда работников Партнёрства, уплата коммунальных платежей, иные текущие расходы в соответствии с целями деятельности Партнёрства. Целевые членские взносы собираются для финансирования конкретных мероприятий, утверждённых Общим собранием членов Партнёрства.

Вступительные членские взносы вносятся одновременно с подачей заявления о вступлении в члена Партнёрства. Размер вступительных членских взносов устанавливается Советом Партнёрства в зависимости от площади земельного участка заявителя в границах территории "Южные горки-2".

Периодические членские взносы уплачиваются в размере, порядке и сроке, установленные актом, принимаемым Советом партнёрства. Их размер устанавливается Советом партнёрства с учётом количества членов Партнёрства, сметы расходов, прогнозируемой инфляции. Размер периодических членских взносов после его принятия может быть изменён решением Общего собрания, принятым большинством  $\frac{3}{4}$  голосов числа членов Партнёрства, участвующих в Общем собрании.