

Пересылаю комментарии к замечаниям, направленными жителями «Южные горки-2» в рамках обсуждения проекта Устава Некоммерческого партнёрства.

1. *«Ирина88:*

1. п.п. 9.2.15 и 16 - лимитную сумму уменьшить до 100000, дабы не создавать соблазна. А план договоров подряда с суммами на год может быть определён на ежегодном собрании.»

Сделки на сумму более 200 000 также подлежат обсуждению на Общем собрании членов Партнёрства в соответствии с п.9.3.2, 9.3.3. Уменьшение суммы сделок, по которым необходимо согласование, менее порога 200 000 р. может блокировать осуществление экономической деятельности Партнёрства.

2. *«2. Убрать п.п. 9.3.2 и 9.3.3.»*

Данные пункты закрепляют порог согласования для сделок Партнёрства. При этом, данные пункты не идентичны правилам п.9.2.15 и 9.2.16 о согласовании сделок суммой более 500 000 – дача согласия на совершение таких сделок находится в исключительной компетенции Общего собрания Партнёрства, т.е., не может передаваться иным органам. В случае же, если в процессе осуществления Партнёрством его деятельности станет понятно, что необходимость созыва кворума Общего собрания членов Партнёрства для согласования сделок от 200 до 500 т.р. существенно тормозит деятельность Партнёрства, данная функция Общего собрания может быть передана иному органу (Совету Партнёрства или специально созданному для этих целей органу).

3. *«3. Не определены доступные ресурсы (расценки?) землевладельца без членства в партнёрстве и ограничения доступа к его собственности.»*

Порядок взаимодействия между «землевладельцем без членства в партнёрстве» (в уставе он назван «индивидуальным землепользователем») и Партнёрством установлены п.5.11-5.15 Устава. Право собственника ограничивать доступ любых третьих лиц к своей собственности, а также защищать свою собственность, установлены Гражданским кодексом РФ (ст.209, 301) (далее – «ГК РФ»).

4. *«Екатерина д.42:*

Дополнительно к вышесказанному:

Меня смущает п.5.13.1: "Плата за оказание коммунальных услуг в сфере электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, водоотведения"... Это к кому относится? У меня на поставку электричества договор с Мосэнергосбытом, я им плачу; на газ - Мособлгазу.»

п.5.13.1 относится к индивидуальным землепользователям, лицам, которые владеют участками на территории Партнёрства и не являются при этом членами Партнёрства (п.5.11 Устава).

5. *«Далее... п. 6.2: "Членами Партнёрства являются: учредители; вновь вступившие..." То есть РДИ, как учредители, снова с нами???»*

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

6. *«По п.6.9. - Если я купила участок у члена НП, ранее платившего вступительный взнос в это НП, зачем мне платить заново? Предыдущий собственник написал заявление, в котором передаёт своё членство мне, а сам от него отказывается. Этого не достаточно?»*

Каждый член Партнёрства, который утрачивает право на членство (например, продаёт земельный участок) выходит из состава Партнёрства. В связи с своим выходом он может получить, например, денежное возмещение за имущество, которое было передано им Партнёрству и которым он больше пользоваться не будет. Каждый новый член Партнёрства должен приобретать права членства самостоятельно, т.к. членство в партнёрстве определяется необходимостью внести членский взнос в имущество партнёрства (см. ответ в п.5 этого письма). Иначе получалось бы, что все первоначальные члены формируют имущество партнёрства и с помощью вступительных взносов, и с помощью периодической компенсации расходов партнёрства на благоустройство, а лица, приобретающие участки впоследствии, вносят вклад, только оплачивая текущие расходы партнёрства.

7. *«По п.7.8. "Участник Партнёрства может быть исключён из него по решению Совета партнёрства". Может поподробнее расписать? Как это так?»*

Более подробное описание оснований и процедуры см.п.7.7-7.11.

8. *«Юрий (125):*

Поскольку много замечаний уже поступило, постараюсь не повторяться. С предыдущими, в целом или частично, согласен.

5.4 - исключить иные факторы из числа влияющих на размер взносов. Если все же есть какие-то иные факторы, необходимо из перечислить исчерпывающим списком. Нужен отдельный документ со ссылкой на него в уставе, который бы подробно описывал процесс расчета и уплаты взносов.»

Устав – «Конституция» Партнёрства, и потому должен быть одновременно достаточно полным, чтобы регулировать в достаточной мере важнейшие аспекты деятельности организации, но и достаточно гибким, чтобы предусматривать возможность в дальнейшем вносить коррективы в регулирование экономической жизни Партнёрства без внесения изменений в Устав.

В данный момент размеры вступительных взносов определяются только площадью участка. В дальнейшем, когда будут реализованы проекты по созданию достаточной инфраструктуры для обеспечения деятельности Партнёрства, могут возникнуть иные факторы, которые должны будут подлежать учёту при определении взноса. Решение об этом будет приниматься также Общим собранием членов Партнёрства.

Но вместе с тем, взносы (не только вступительные, но и любые) – достаточно важный и актуальный вопрос для всех членов Партнёрства. Поэтому разумным представляется закрепить важнейшие правила касательно данной сферы именно в уставе. Это не должно противоречить возможности Общего собрания регулировать отдельные аспекты касательно взносов новых членов в порядке «ручного управления».

9. *5.5 - не согласен с принципом формирования количества голосов по числу участков. Считаю, что это не соответствует принципу равноправия граждан вне зависимости от их имущественного положения, закрепленного Конституцией РФ, и ущемляет права долевых собственников. Каждый член партнерства должен иметь один голос.*

Данная версия Устава закрепляет, что членом Партнёрства является то лицо, которое внесло вступительный взнос, но которое при этом владеет землёй на территории Партнёрства (п.5.5,6.1,7.7.3 Устава). Т.е. долевой собственник может стать равноправным членом партнёрства,

если вносит вступительный взнос в имущество Партнёрства. Приобретение таким лицом права членства даёт ему право на 1 голос в Общем собрании членов Партнёрства, т.е. противоречия Конституции в уставе не содержится. Подробнее в отношении порядка получения статуса члена Партнёрства см. п.1.2, 2.3 юридического заключения в отношении вопросов оказания коммунальных и иных услуг в коттеджном поселке и деятельности некоммерческого партнерства, размещённого на сайте Партнёрства.

10. 6.2. - исключить учредителей

Члены, внесшие вступительный взнос, и учредители, внесшие имущество в капитал Партнёрства – равноправные члены Партнёрства (причины уже описаны в п.5 этого письма). Исключить их из состава партнёрства, удалив упоминания о них из Устава, невозможно. Для исключения любых членов из состава Партнёрства необходимо соблюсти процедуру, установленную п.7.4 настоящей редакции устава (до принятия новой редакции), или процедуру п.7.7-7.11 новой редакции (в случае её принятия).

11. Везде, где идет речь о членах НП, имеющих в совокупности более 10% голосов..., заменить 10% на 25%. У этой группы (25+%) , должно быть право созыва внеочередного общего собрания независимо от Председателя и Совета.

Низкий порог доступа к управлению Партнёрством для его членов был одним из условий, поставленных при подготовке новой редакции Устава. Данное правило расширяет возможности членов управлять партнёрством непосредственно. В данной редакции устава закреплено, что в случае, если членами партнёрства высказана инициатива провести общее собрание, орган, созывающий собрание, не вправе им отказать (кроме случаев, когда такая инициатива содержит очевидные нарушения - п.9.16 Устава). Отдавать сам созыв общего собрания в руки группы заинтересованных лиц не имеет смысла, поскольку процедура созыва представляет из себя совокупность чисто технических действий, последовательность и полнота выполнения которых чрезвычайно важна (п.9.19-9.26 Устава). Проще передать обязанность выполнять данные действия компетентному в данном вопросе органу, без права принятия решений в отношении самой необходимости созывать или не созывать собрание.

12. 9.27 - зачем вообще заверение доверенностей? По-моему, это лишняя бюрократизация процесса. Но если уж все же заверять, то не только у Председателя, но и у любого из членов Совета или у нотариуса без каких бы то ни было дополнительных условий.

Заверение доверенностей у председателя – «обычай» для Некоммерческих партнёрств (принятый для того, чтобы гарантировать, что право голоса в самом деле переходит по доброй воле и с ведома члена партнёрства). В соответствии с предложенным расширила список лиц, которые смогут заверять доверенность - п.9.27, 6.8 Устава.

13. 12.16 - о каких отчетах и заключениях РК идет речь? РК должна их готовить по любому запросу указанных органов управления НП? Предлагаю ограничить - не более одного раза в квартал.

Ревизионная комиссия – надзорный орган Партнёрства, ограничивать её полномочия по надзору через введение ограничений на частоту подготавливаемых заключений не имеет смысла – повлечёт невозможность выполнения её основных функций.

14. Ирина Михеева:

Важное замечание, специально оставила на потом

Соотносим пункты 5.5.

Лицо, внесшее вступительный взнос в отношении одного земельного участка на территории Партнёрства, получает право голосовать на Общем собрании членов Партнёрства.

В случае, если лицом были внесены несколько вступительных взносов в отношении нескольких земельных участков на территории Партнёрства, оно получает право голосовать на Общем собрании членов Партнёрства с использованием количества голосов, соответствующего числу внесённых вступительных взносов, при условии отсутствия задолженности по уплате периодических и целевых членских взносов в отношении всех земельных участков

и пункт 9.36

Голосование по вопросам об избрании членов Совета партнёрства и членов ревизионной комиссии Партнёрства является кумулятивным. В этом случае число голосов, принадлежащих члену Партнёрства, умножается на число мест в избираемом органе. Участник Партнёрства вправе отдать полученное таким образом число голосов полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами. Избранными считаются кандидаты, получившие наибольшее число голосов.

Выводы: Если у вас один участок, внесен один взнос, у вас один голос. Выбираем, например, Совет партнёрства, число мест равно 5 (пяти). Вы можете отдать пять голосов за одного кандидата, либо раскидать голоса на двоих-троих, или по одному на пять кандидатов. Если у вас три участка, три взноса, три голоса. Три умножаем на пять равно 15(!) голосов. Вы можете отдать их все за одного (!) кандидата. Если у вас пять участков, то 25 голосов! Т.е. с помощью владельцев нескольких участков можно массированно добирать голоса!

если бы у нас у всех было по одному участку, это еще куда ни шло, а если по 2-3 и больше, то такой подсчет считаю очень неверным и несправедливым!

Кумулятивное голосование, по общему правилу, позволяет определить предпочтения членов более точно, нежели обычное голосование. Следует учитывать 2 вещи: 1) что и голоса всех остальных членов партнёрства также умножаются на 5; 2) что членом Партнёрства с 5 голосами является не лицо, владеющее 5 земельными участками, а лицо, которое внесло 5 вступительных взносов (и платит периодические взносы в пятикратном размере), что на практике экономически неоправданно и едва ли осуществимо.

Соотношение между правом на владения участком и членством в Партнёрстве описано в п.1.2, 2.3 юридического заключения в отношении вопросов оказания коммунальных и иных услуг в коттеджном поселке и деятельности некоммерческого партнёрства, размещённого на сайте Партнёрства.

15. *Доброе утро. Да, ну и конечно: что вообще мы считаем вступительным взносом. Ту сумму, которую первичники на основании заявления просили перевести в НП "Южные Горки-2" на строительство сетей и инженерных коммуникаций? Так они были у всех разные, совсем разные- у ког 3 тысячи рублей, а у кого 3 млн руб. И как тогда распределять остаток имущества при ликвидации или получать часть имущества партнёрства при выходе из него (как я поняла, это право закреплено законом)-п.7.11 ?*

В соответствии с текущей редакцией устава размер вступительного взноса определяется Советом Партнёрства, т.е., именно Совета Партнёрства определяет, является ли тот или иной денежный взнос вступительным, либо целевым, либо иным взносом в имущество Партнёрства. В обсуждаемой редакции Устава данные функции отнесены к ведению Общего собрания.

П.1 ст.20 ФЗ «Об НКО» устанавливает, что при ликвидации некоммерческой организации оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется на цели, ради которых она создана, либо на благотворительные цели или, если это невозможно, обращается в доход государства.

При выходе из состава Партнёрства его члену возвращается переданное им имущество за исключением членских взносов (поскольку предполагается, что членские взносы обеспечивают

возможность текущего использования земельного участка в процессе владения им). Вступительные взносы являются разновидностью членских взносов.

16. Документ pdf «Комментарии Влад»:

«Примечание [11]: Так точно можно? Разве не должен быть существующий адресный ориентир?»

В соответствии с предоставленной информацией, сведения п.1.7 являются адресным ориентиром.

17. Примечание [12]: Точно? Прямо самостоятельно? Или все-таки разрешения выдает и разрабатывает правила и порядок подключения?

Подключение объектов на территории «Южные горки-2» к системам водо-, газо-, электроснабжения, канализации – задача некоммерческого Партнёрства, для осуществления которой оно заключает договоры со снабжающими организациями

18. Примечание [13]: Задачей может быть охрана территории, но не привлечение организаций.

В пункте дана конкретизация задачи «охрана территории».

19. Примечание [14]: А кто определяет надо или не надо это имущество?

Взносы могут быть внесены не в денежном выражении, а путём передачи имущества. Способ оплаты выбирает член Партнёрства, а данный пункт определяет возможности, из которых он может выбирать.

20. Примечание [15]: Надеюсь, это не имеет обратной силы для уже вступивших ранее

Не имеет.

21. Примечание [16]: Протокол совета партнерства все же лучше.

П.7.1.3 – «указанное решение может являться основанием для предъявления требования о включении лица в члены Партнёрства при условии полной оплаты таким лицом вступительного взноса» - а документ о приёме в члены – протокол Совета партнёрства.

22. Примечание [17]: Порядок уплаты, сроки и прочие политики взаимодействия изложены в Положении о членских взносах. Здесь об этом следует указать.

Примечание [18]: Это здесь зачем? Это следует прописать в положении о членских взносах, а здесь на него необходимо только сослаться

Примечание [19]: Здесь эти политики лишние – им быть в договорах

См.п.8 данного письма. Членские взносы – вопрос, который стоит урегулировать в Уставе ради дальнейшей предсказуемости отношений между Партнёрством и его членами.

23. Примечание [110]: А еще нотариусом как минимум. А можно еще и членом Совета в случае невозможности заверить у председателя

Добавила членов Совета партнёрства и нотариуса.

24. Примечание [111]: Необходимо раскрыть термин. Переход права собственности на участок подразумевает переход членства? Автоматически или по какому-либо регламенту? Или новый собственник заново вступает, уплачивая вступительный взнос?

Новый собственник может вступить в Партнёрство в случае, если выплатит вступительный взнос. См. п. п. 1.2, 2.3 юридического заключения в отношении вопросов оказания коммунальных и иных услуг в коттеджном поселке и деятельности некоммерческого партнерства, размещённого на сайте Партнёрства.

25. Примечание [112]: Совсем любые? Или только собственники участков?

Согласно п.6.1, 7.1.2, членами могут быть только собственники участков

26. Примечание [113]: Систематическое это сколько раз подряд?

По усмотрению Совета партнёрства.

27. Примечание [114]: 7.7. гласит «может быть исключен» А может быть и не исключен Лучше сделать более однозначной трактовку по этому пункту.

В соответствии с п.6.1 Устава, членами Партнёрства могут выступать полностью дееспособные граждане и юридические лица, имеющие в собственности участок в пределах территории «Южные горки-2». Т.е. быть членом Партнёрства, не имея участка на его территории, невозможно.

28. Примечание [115]: Пеня за что в двойном объеме? Он же исключен уже. Далее договор на оказание услуг и условия договора...

Увеличение штрафа должно стимулировать должника к скорейшей выплате, чтобы не допускать затягивания выплат в ситуации, когда лицо уже не связано с Партнёрством отношениями членства.

29. Примечание [116]: Вступительных, периодических, целевых – лучше однозначно указать каких, во избежание трактовок и желания получить кусок коммуникаций деньгами.

«Членские взносы» - общий термин для всех данных видов. Не выплачиваются любые членские взносы. Т.е. при выходе лицу выплачивается возмещение в случае, если оно передаёт имущество не в счёт уплаты взноса, а для осуществления Партнёрством его деятельности (например, добровольно укладывает асфальт перед своим домом, передаёт Партнёрству автомобиль для осуществления уставных целей и т.п.).

30. Примечание [117]: В статье вообще не раскрыт порядок приема в члены НП для собственников долей участков.

Собственники долей участков могут быть приняты в члены Партнёрства на равных основаниях с остальными в случае уплаты вступительного взноса (см. п.1.2, 2.3 юридического заключения, размещённого на сайте Партнёрства).

31. Примечание [118]: А в п.4.3. по-другому – там совет решает

Совет Партнёрства определяет порядок образования, а Общее собрание принимает решение о непосредственном образовании резервного фонда в конкретной ситуации.

32. Примечание [119]: Может стоит задать пропорциональные значения – процент от общей суммы утвержденного на год плана расходов? Чтобы не регистрировать все заново, если инфляция превзойдет все ожидания.

Отсутствие твёрдой цифры может породить сложности при применении этой нормы (что увеличивают риск оспаривания сделок партнёрства, в свою очередь).

33. *Примечание [120]: Чем отличается по сути от 9.2.15?*

Примечание [121]: Мелкая сумма для общего собрания – это можно легко отдать на откуп совету партнерства.

Примечание [122]: Это вполне можно отдать совету. Диапазон 200-500 для совета. Ниже 200 председатель? Далее нет об этом ни слова.

Примечание [123]: В чем отличие по сути от 9.2.16?

Примечание [124]: Эти пункты здесь лишние – их перенести в раздел про Совет. А в разделе про председателя указать лимит «до 200»

П.9.3.3., 9.3.4. относятся к неисключительной компетенции Общего собрания – эти полномочия могут быть по решению Общего собрания переданы Совету партнерства. По п.11.7 редакции устава в текущем виде Председатель заключает от имени Партнёрства все сделки Партнёрства, но некоторые из них требуют согласования. Т.е. сделки до 200 т.р. он заключает самостоятельно без согласования.

34. *Примечание [125]: Сдается до 31 марта. П.9.4. должен это учитывать при указании сроков очередных собраний.*

31 марта входит в срок, указанный в п.9.4.

35. *Примечание [126]: Не председатель выбирает совет партнерства, не ему и созывать собрания на переизбрание – по заявлению членов НП, обладающих...*

Процедура созыва собрания – это техническая процедура уведомления всех членов о его проведении, подготовка помещения и т.п. Выступать же с инициативой о созыве собрания могут как Председатель, так и члены НП.

36. *Примечание [127]: Зачем?*

Председатель – должностное лицо Партнёрства. Он должен иметь возможность созывать собрания по вопросам своей компетенции, иначе такие вопросы окажутся Общему собранию неподотчётными.

37. *Примечание [128]: Мало 10%. При 175 членах НП 18 человек не должны иметь возможность созывать собрание – утонем в этих собраниях от каждой инициативной группы. Может 15% 20%?*

(далее по тексту встречается неоднократно)

Повышение доступности управления в Партнёрстве – одно из условий подготовки устава. См. п.11 письма.

38. *Примечание [129]: Зачем этот пункт вообще? Повестка должна быть для любого собрания, не важно кем созданным*

Пункт устанавливает обязанность именно инициатора собрания готовить повестку. Т.к. Совет партнёрства обязан провести собрание по любой инициативе, если она не противоречит Уставу, Устав должен содержать требование об обязанности прикладывать повестку при направлении инициативы.

39. *Примечание [130]: На каком основании?*

Основания отказа перечислены в п.9.16.

40. *Примечание [131]: Готовы ли мы каждый год платить за аудит?*

Пункт не содержит обязанности проведения ежегодного аудита, а лишь устанавливает, что в случае, если аудит проводится, его заключения должны быть предоставлены на обозрение.

41. Примечание [132]: Каков порядок авторизации адреса электронной почты члена НП?

Пункт устанавливает принципиальную возможность проведения заочного собрания путем направления электронных писем. Порядок авторизации может устанавливаться актом общего собрания.

42. Примечание [133]: А как это согласуется с п.9.22?

Исправлено.

43. Примечание [134]: А также нотариусом или любым членом совета НП

Внесено

44. Примечание [135]: В статье не раскрыт или раскрыт неоднозначно вопрос о количестве голосов для членов НП. 1 член = 1 голос? Зависимости от количества участков (или их площади) нет? Это вызывает много споров и должно быть четко прописано.

Вопрос раскрыт в п.1.2, 2.3 юридического заключения, размещённого на сайте Партнёрства. Устав содержит п.5.5,6.1 устанавливающих, что членом Партнёрства становится любое лицо, имеющее на праве собственности землю на территории Партнёрства и внесшее вступительный взнос.

45. Примечание [136]: И утверждение

В соответствии с п.11.11.11 – утверждение тарифной политики является полномочием Председателя партнёрства.

46. Примечание [137]: Прямо сам? Точно?

Организация – создание условий для ведения бухгалтерского учёта.

47. Примечание [139]: Не единолично. Только вместе с советом партнерства.

Полномочия по финансовым вопросам ограничены полномочиями Общего собрания.

48. Примечание [140]: Пропорционально чему? Или кому как повезет?

Равное распределение в пределах размера имущественного вноса.

49. Примечание [141]: А если взнос был не имущественный

В соответствии с п.5.2 взнос может быть только имущественным.

50. Примечание [142]: Это как? Куда денутся коммуникации, построенные на взносы членов НП

Будут переданы новому лицу, осуществляющему управление поселком, либо, при отсутствии такого лица, отойдут в государственную собственность.

51. Файл pdf «Комментарии И.Махаева»

« Примечание [A1]: К П.4.3 1.ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ПРИНИМАЕТ ТОЛЬКО РЕШЕНИЕ ОБ ОБРАЗОВАНИИ, А ПОРЯДОК, РАЗМЕРЫ ЕЖЕГОД. ОТЧИСЛЕНИЙ ОПРЕДЕЛЯЕТ СОВЕТ!!!

2. ЕСТЬ ЛИ ДАЛЕЕ ПО ТЕКСТУ КАКОВ ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ СРЕДСТВ ИЗ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА, КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ?»

Именно так. Положения о резервном фонде должны быть утверждены Общим собранием в качестве самостоятельного документа.

52. Примечание [A2]: П. 5.4. КАКИХ ИНЫХ ФАКТОРОВ И ГДЕ ТОЧНО ИНЫЕ ФАКТОРЫ БУДУТ ПЕРЧИСЛЕНЫ? СЧИТАЮ НАДО ДОПОЛНИТЬ ПУНКТ ФРАЗой: РАЗМЕР ВСТУПИТЕЛЬНОГО ЧЛЕНСКОГО ВЗНОСА И ПЕРЕЧЕНЬ ИНЫХ ФАКТОРОВ УТВЕРЖДАЕТСЯ ПОЛОЖЕНИЕМ О ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСАХ.

См.п.8 данного письма.

53. Примечание [A3]: П.5.4 РЕШЕНИЕ О ПРИЕМЕ НОВЫХ ЧЛЕНОВ НП ПРИНИМАЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ? ПОЧЕМУ НЕ СОВЕТ ПАРТНЕРСТВА?

Решение о приёме принимает Совет Партнёрства.

54. Примечание [A4]: П.5.5 ТЕПЕРЬ ГОЛОСОВ СТОЛЬКО, СКОЛЬКО УЧАСТКОВ? Я НЕ ПРОТИВ? НО КАК С ДОЛЕВЫМ УЧАСТИЕМ? 0,5 ГОЛОСА НЕ БЫВАЕТ! НЕОБХОДИМО ОТРАЗИТЬ В УСТАВЕ СИТУАЦИЮ С ДОЛЕВИКАМИ, У НАС ИХ МНОГО!

Ситуация с долевыми собственниками описана в п. см. п.1.2, 2.3 юридического заключения в отношении вопросов оказания коммунальных и иных услуг в коттеджном поселке и деятельности некоммерческого партнерства, размещённого на сайте Партнёрства.

55. Примечание [A5]: И УТВЕРЖДЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЕМ О ВЗНОСАХ. И ВООБЩЕ, ВСЕ ЧТО КАСАЕТСЯ КОНКРЕТИКИ ПО ВЗНОСАМ В ПУНКТЕ 5 И ПОДПУНКТАХ НАДО ВЫНЕСТИ В ПОЛОЖЕНИЕ О ВЗНОСАХ.

По основаниям, изложенным в п.8 письма, правила о взносах стоит предусмотреть именно Уставом.

56. Примечание [A6]: КАКИМ ДОКУМЕНТОМ ОФОРМЛЯЕТСЯ ОТСРОЧКА?

Приказом Председателя.

57. Примечание [A7]: П 5.12 СОГЛАСНО ТАРИФАМ, РАЗРАБАТЫВАЕМЫМ И УТВЕРЖДАЕМЫМ СОВЕТОМ ПАРТНЕРСТВА???

Да.

58. Примечание [A8]: КАТЕГОРИЯ ВНОВЬ ВСТУПИВШИХ И УПЛАТИВШИХ ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС ОТРАЖАЕТ ПЕРВИЧНИКОВ, УЖЕ ИМЕЮЩИХ НА РУКАХ ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЛЕНСТВА (КОПИЮ ПРОТОКОЛА С ПОДПИСЬЮ ДЕРЕВЯНКО) ?ЛИБО ТАКЖЕ И ВТОРИЧНИКОВ НА ОСНОВАНИИ ПРАВОПРЕЕМСТВА И ИПОТЕЧНИКОВ (ТАКЖЕ ИМЕЮЩИХ НА РУКАХ ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЛЕНСТВА)?НАДЕЮСЬ, НИКОМУ В ГОЛОВУ НЕ ПРИДЕТ ЗАНОВО ВСЕХ ЗАСТАВЛЯТЬ ВСТУПАТЬ В НП!!!!

Членами Партнёрства могут быть только лица, которые внесли вступительный взнос. Основания к данному заключению содержатся в законодательстве и описаны в п.1.2,2.3 юридического заключения на сайте Партнёрства.

59. *Примечание [A9]: ПОЧЕМУ ТОЛЬКО ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ, А ЕЩЕ ПРИ КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ, ТАК КАК ЗА ВТОРИЧНИКОВ УЖЕ ЗАПЛАТИЛИ ПЕРВИЧНИКИ!!*

Права членства приобретаются только индивидуально и не зависят от перехода прав на участок. Основания описаны в п.1.2,2.3 юридического заключения.

60. *Примечание [A10]: В СТАТЬЕ5, 6 А ТАКЖЕ В СТАТЬЕ 9 НЕ РАСКРЫТО ТОЧНО КТО ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НП, СКОЛЬКО ГОЛОСОВ ОН ИМЕЕТ В И ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЧЕГО. СКОЛЬКО ГОЛОСОВ У СОБСТВЕННИКОВ ДУПЛЕКСОВ И ТАУНХАУСОВ*

Член партнёрства, выплачивающий все членские взносы, получает право на один голос.

61. *Примечание [A11]: ПУНКТ 5.4 , А ТЕПЕРЬ И ПУНКТ 7.1.3. , 7.1.4,7.1.5 ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ИМЕННО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЕШАЕТ ПРИНИМАТЬ ИЛИ НЕ ПРИНИМАТЬ ЛИЦО В ЧЛЕНЫ ПАРТНЕРСТВА, ДАЛЕЕ- УПЛАТА ВЗНОСА, А СОВЕТ ЛИШЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ РЕШЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ. ЛУЧШЕ НАОБОРОТ. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПОЛУЧАЕТ ЗАЯВЛЕНИЕ, РЕШАЕТ СОВЕТ, ПОТОМ ПЛАТИТСЯ ВЗНОС.*

Сложный вопрос. Основной мотив введения данного пункта – обеспечить лицу, внесшему вступительный взнос, возможность в последующем заявлять требование о приёме в члены Партнёрства. В данной ситуации сложно сохранить полномочие приёма членов у Совета партнёрства и обеспечить данное право, плюс сделать приём членов как можно более быстрым. Способ, отражённый сейчас (быстрое согласие Председателя, обеспечивающее право на включение лица в члены, а затем легитимное согласие Совета партнёрства) представляется лучше учитывающим интересы всех сторон (отсутствует стимул для Совета партнёрства к затягиванию процесса приёма, т.к. предварительное согласие уже дано).

62. *Примечание [A12]: А ЕСЛИ БОЛЕЕТ ИЛИ ОТПУСК- ТО ПО ДОВЕРЕННОСТИ? СКОЛЬКО РАЗ ПРОГУЛИВАТЬ МОЖНО?*

Участие в общем собрании – право, а не обязанность члена. В случае, если лицо желает голосовать на общем собрании, оно направляет представителя. Основанием для ответственности является лишь умышленное препятствование деятельности общего собрания.

63. *Примечание [A13]: А ЧТО СЧИТАЕТСЯ ИМУЩЕСТВОМ, ПЕРЕДАННЫМ ЧЛЕНОМ НП В ЕГО СОБСТВЕННОСТЬ?*

См. ст.4 Устава.

64. *Примечание [A14]: В ПУНКТАХ 4.3 И 9.2.13 ПРОТИВОРЕЧИЕ ОДИН ДРУГОМУ: В 4.3. СКАЗАНО, ЧТО ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОЛЬКО РЕШАЕТ СОЗДАВАТЬ ИЛИ НЕТ, А РАЗМЕР ОТЧИСЛЕНИЙ РЕШАЕТ СОВЕТ. ЛУЧШЕ ПУСТЬ ЭТО ВСЕ РЕШАЕТ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ!НАДО ПЕРЕПИСАТЬ ПУНКТ 4.3.*

Совета партнёрства определяет порядок создания фонда, Общее собрание принимает решение о создании фонда применительно к конкретному случаю.

65. *Примечание [A15]: НЕ ОПИСАНЫ КРЕДИТНЫЕ СДЕЛКИ!!! КРЕДИТ СВЫШЕ 500 ТЫС- ТОЖЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ!!!*

Понятие «имущества» включает в себя «деньги», т.е. если по сделке передаются денежные средства – как в договоре займа – она тоже подлежит согласованию.

66. *Примечание [A16]: А ЕСЛИ 450000 В МЕСЯЦ(ТОЖЕ НЕМАЛО) ТО УЖЕ НЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕЦИЯ?*

Да.

67. *Примечание [A17]: ТО ЕСТЬ ИНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ- ЭТО УЖЕ НЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ И ПО ЭТИМ ВОПРОСАМ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ МОЖНО СОБИРАТЬ, А МОЖНО НЕ СОБИРАТЬ?*

Пока Общим собранием не принято решение о передаче данных полномочий иному органу, общее собрание собирать нужно.

68. *Примечание [A18]: ТО ЕСТЬ НАПРИМЕР ПОЛОЖЕНИЕ О ЧЛЕНСТВЕ, ПОЛОЖЕНИЕ О ВЗНОСАХ ЭТО НЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ? ПОЧЕМУ?*

П.9.2.8 – порядок уплаты взносов – исключительная компетенция. Правила о членстве также могут приниматься Общим собранием.

69. *Примечание [A19]: ПУНКТЫ 9.3.2 И 9.3.3 ПО СУТИ ПОВТОРЯЮТ ПУНКТЫ 9.2.15 И 9.2.16. , ТОЛЬКО С СУММОЙ БОЛЕЕ 200ТЫС И МЕНЕЕ 500 ТЫС. КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ В ЭТОМ ДИАПАЗОНЕ 200-500??? В СТАТЬЕ 10 ПРО СОВЕТ ЭТОТ ДИАПАЗОН НЕ УКАЗАН, А В СТАТЬЕ 11ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЦИТИРУЮ*

п.11.8 : «В случае заключения Председателем сделок, установленных п. 9.2.14.-9.2.16, 9.3.2-9.3.4 Устава, от лица Партнёрства без одобрения Общего собрания членов Партнёрства, наступают последствия, предусмотренные ст.183 Гражданского кодекса РФ»

Заключает сделки всегда Председатель Партнёрства (п.11.7). В отдельных случаях требуется согласование иных органов. Более подробно см.п.33 данного письма.

70. *Примечание [A20]: 1.1.1.СОГЛАСНО П.9.2.3 К ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЙ КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ОТНОСИТСЯ: «образование органов Партнёрства и досрочное прекращение их полномочий» ПОЧЕМУ ТОГДА СОБРАНИЕ СОЗЫВАЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ?*

Созыв собрания – исключительно техническая функция. По общему правилу её осуществляет Совет партнёрства.

71. *Примечание [A21]: ПРЕДЛАГАЮ 25% ЭТО ПРИМЕРНО 45 ЧЛЕНОВ НП- ЭТО ВСЕ ЖЕ ВСЕСОМО, А 10%- ЭТО 18 ЧЕЛОВЕК*

Такой порог обеспечивает доступность управления в Партнёрстве. См.п.11 данного письма.

72. *Примечание [A22]: ДАВАЙТЕ ВКЛЮЧИМ ПУНКТ, ЧТО ЧЛЕНЫ ПАРТНЕРСТВА, ОБЛАДАЮЩИЕ В СОВОКУПНОСТИ БОЛЕЕ 30 % (ПРИМЕРНО 60 ЧЕЛОВЕК) ГОЛОСОВ МОГУТ ИНИЦИИРОВАТЬ ВНЕОЧЕРЕДНЫЕ СОБРАНИЯ, ВНОСИТЬ КАНДИДАТУРЫ В ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ НП, ВОПРОСЫ В ПОВЕСТКУ ДНЯ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ И СОВЕТОМ. ТОГДА ЭТО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, ТО ЕСТЬ ИНТЕРЕСОВ ЖИТЕЛЕЙ!*

Именно это и отражают п.9.13, 9.15 Устава. В соответствии с п.9.16 Совет партнёрства может отказать в созыве только в случае нарушения устава партнёрства при таком созыве.

73. *Примечание [A23]: НАДО ЗА 30 ДНЕЙ. ЗА 15- МАЛО.*

Изменено.

74. *Примечание [A24]: ДОВЕРЕННОСТЬ МОЖЕТ ЗАВЕРИТЬ ТОЛЬКО ПРЕДСКАДАТЕЛЬ?*

Изменено.

75. *Примечание [A25]: ЭТОТ ПУНКТ ДОЛЖЕН БЫТЬ В СТАТЬЕ ПРО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ*

См.п.11.3.

76. *Примечание [A26]: НАДО ВВЕСТИ СРОК ПРИЕМА ЗАПОЛНЕННЫХ БЮЛЛЕТЕНЕЙ- НАПРИМЕР 5 РАБОЧИХ ДНЕЙ*

Срок установлен п.9.26.

77. *Примечание [A27]: ЕЩЕ РАЗ- НЕ УКАЗАН СРОК В КОТОРЫЙ ПРИНИМАЮТСЯ ЗАПОЛНЕННЫЕ БЮЛЛЕТЕНИ*

Срок установлен п.9.26.

78. *Примечание [A28]: ЗДЕСЬ ПРЯМО УКАЗАНО, ЧТО ПРИЕМ И ИСКЛЮЧЕНИЕ ЧЛЕНОВ ПАРТНЕРСТВА ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СОВЕТ, НО: ПУНКТ 5.4 , ПУНКТ 7.1.3. , 7.1.4,7.1.5 ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ИМЕННО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЕШАЕТ ПРИНИМАТЬ ИЛИ НЕ ПРИНИМАТЬ ЛИЦО В ЧЛЕНЫ ПАРТНЕРСТВА, ДАЛЕЕ- УПЛАТА ВЗНОСА, А СОВЕТ ЛИШЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ РЕШЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ.*

См.п.61 письма.

79. *Примечание [A29]: ТАЙНЫЕ-ЭТО КАК? А ОСТАЛЬНЫЕ- НЕ ТАЙНЫЕ?*

По иным вопросам голосование может осуществляться поднятием рук.

80. *Примечание [A30]: А КАК ЖЕ П. 10.14? Члены Партнёрства вправе присутствовать на заседаниях Совета партнёрства без ограничений, если иное не предусмотрено внутренними документами Партнёрства*

Секретарь определяет, является ли нужным для заседания присутствие каких-либо лиц (например, члена партнёрства при его исключении); данный пункт не запрещает присутствие на заседаниях членов Партнёрства без инициативы Секретаря. Формулировка изменена.

81. *Примечание [A31]: СЛИШКОМ МАЛЫЙ ПРОЦЕНТ ГОЛОСОВ. ХОТЯ БЫ 20-25%, А ИНАЧЕ СЛИШКОМ МНОГО КАНДИДАТОВ И РАЗМЫВ ГОЛОСОВ (10 %- ЭТО 18 ЧЛЕНОВ НП)*

См.п.72 письма.

82. *Примечание [A32]: ЗДЕСЬ ОПЯТЬ ВСПЛЫВАЮТ СУММЫ –БОЛЕЕ 500 ТЫС- ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, БОЛЕЕ 200 ТЫС- ИНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ. НИЖЕ ПРЯМО УКАЗАНО, ЧТО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ – СДЕЛКИ ДО 200 ТЫС РУБЛЕЙ!!! А 200-500 ТОГДА СОВЕТ ПАРТНЕРСТВА!*

См.п.69 письма

83. *Примечание [A33]: ОТВЕЧАЕТ ЗА ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ. КАНДИДАТУРА ГЛАВНОГО БУХГАЛТЕРА ДОЛЖНА УТВЕРЖДАТЬСЯ СОВЕТОМ ПАРТНЕРСТВА!*

Кадровая политика – компетенция Председателя, утверждение совета партнёрства будет излишним, даже в хозяйственных обществах такое не практикуется.

84. *Примечание [A34]: ПРЕДЫДУЩЕЙ СТАТЬЕЙ ЭТО БЫЛО ОТДАНО СОВЕТУ ПАРТНЕРСТВА П. 10.5.7 разработка тарифной политики для расчета взносов членам Партнерства и индивидуальным землепользователям. НАДО ДОБАВИТЬ: РАЗРАБОТКА И УТВЕРЖДЕНИЕ. А У ЕДИНОЛИЧНО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЗАБРАТЬ ЭТУ ФУНКЦИЮ*

Тарифную политику утверждают в совокупности все исполнительные органы Партнёрства и общее собрание (10.5.7, 11.11.11., 12.14.10)

85. *Примечание [A35]: НУ НАПРИМЕР КРЕДИТОВ! ТАКИЕ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНЫ ПРИНИМАТЬСЯ КОЛЛЕГИАЛЬНО- ВМЕСТЕ С СОВЕТОМ ПАРТНЕРСТВА. А СВЫШЕ 500 ТЫС- НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ. КСТАТИ!!!! ПУНКТ 9.2.15 И 9.2.16 НЕ ПЕРЕЧИСЛЯЕТ КРЕДИТНЫЕ СДЕЛКИ! ЭТО НЕДОПУСТИМО!*

См.п.65 письма.

86. *Примечание [A36]: НЕ ПОНЯЛА???*

Принятие решений о снятии ограничений доступа. Вопрос не понятен.

87. *Примечание [A37]: ДАВАЙТЕ НА 1 ГОД*

Данный срок обеспечит возможность контроля на протяжении всего срока полномочий иных органов

88. *Примечание [A38]: ЭТО ПРАВИЛЬНО!*

89. *Примечание [A39]: ДАВАЙТЕ ВОПРОС ОБ АУДИТЕ ВЫНОСИТЬ НА ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ*

п.9.2.9 – исключительная компетенция Общего собрания.

90. *Примечание [A40]: ЧТО ЕСТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЗНОС? ТО ЧТО ПО ЗАЯВЛЕНИЮ ПЕРЕЧИСЛЯЛОСЬ В НП ПРИ ПОКУПКЕ ПЕРВИЧНИКОМ УЧАСТКА КАК ВЗНОС НА СЕТИ? У КОГО ТО БЫЛО 3 МЛН, А У КОГО ТО 3 ТЫС!*

См.п.58,59 письма.

91. Файл pdf «Комментарии Гульнара».

Примечание [1]: Исправить на 2016

Устав принят в 2012 г. и не принимается вновь, в него лишь вносятся изменения.

92. *Примечание [2]: С учетом замечаний других рецензентов, предлагаю добавить слово «высоколиквидного» имущества*

Представляется, что определить ликвидность будет затруднительно для члена партнёрства.

93. *Примечание [3]: Устав, документ, обобщающий правила деятельности НП, а конкретные суммы (или проценты) должны отражаться в соответствующих Положениях НП.*

Причины для указания в уставе правил о взносах приведены в п.8 данного письма.

94. *Примечание [4]: В данном контексте понятие «систематическое уклонение» это 2 раза более за период или 2 раза или более подряд? Может быть в случае отсутствия на собрании надо уполномочить другое лицо по доверенности, что бы не возникали систематические затруднения неприятия решений по вопросам повестки дня*

Систематичность отсутствия определяет Совет Партнёрства. По данному основанию член может быть исключен лишь в том случае, если будет очевидна злонамеренность его действий (если не присутствует на собрании в том случае, когда его присутствие требуется для принятия отдельных решений, например, требуется 100% присутствие для решение вопроса о распоряжении недвижимостью, в то время как лицо отказывается приходить на собрание и не направляет представителя.

95. *Примечание [5]: С учетом нестабильности рубля, диапазон суммы сделок, находящийся в ведении Общего собрания Партнерства, оформлять протокольно отдельным документом на общем собрании, исходя из периодов, предшествующих плановому*

Данное условие затруднило бы деятельность по заключению сделок и увеличило бы риски их последующего оспаривания.

96. *Примечание [6]: Не нашли принципиальных отличий от п 9.2.15-9.2.16 кроме суммы*

Согласие на совершение сделок с более низкой суммой отнесено к неисключительной компетенции, т.е. данное полномочие может быть передано иному органу решением Общего собрания.

97. *Примечание [7]: НП - это не публичная компания, для чего проводить ежегодные аудиторские проверки?*

См.п.40 данного письма.

98. *Примечание [8]: В независимости от формы голосования, для более объективных данных, подсчетом голосов должна производиться комиссией, а не Советом партнерства, иначе возможны фальсификации в интересах последних. В связи с этим необходимо скорректировать соответствующие пункты Устава Примечание [9]: Считаю необходимым добавить фразу «,но не более 2 (или 3 раз) подряд.» с возможностью переизбраться в дальнейшем вновь и дать возможность поработать другим членам Партнерства.*

Комиссия – орган, который может быть назначен только на очном общем собрании при его проведении, он не является постоянно действующим. При заочном собрании возможность избрать комиссию отсутствует. Следовательно, необходимо определить постоянно действующий орган для исполнения данной функции.

99. *[Примечание [9]: Считаю необходимым добавить фразу «,но не более 2 (или 3 раз)подряд.» с возможностью переизбраться в дальнейшем вновь и дать возможность поработать другим членам Партнерства.*

Органы Партнёрства избираются решением Общего собрания, которое и представляет собой наиболее легитимную волю Партнёрства. Нет оснований ограничивать право Общего собрания избирать одно лицо неограниченное число раз, если компетенции этого лица удовлетворяют требованиям членов Партнёрства.

100. *Примечание [11]: Наверное надо убрать*

См.п.96 письма.

101. Примечание [12]: Услуги и работы, потребляемые поселком в течение года, и носящие периодический характер, как правило, осуществляются в рамках договоров на годовое обслуживание Партнерства (например, ресурсоснабжающими организациями, охранными агентствами, или услуги оказываемые в сфере уборки территории поселка). В договорах прописывается общая сумма на год и с учетом сезонности или равными долями подписываются акты. Такого рода сделок, сумма которых уже одобрена на общем собрании и утверждена на год, ограничивать суммами (если более 2 000 000 руб) считаю нецелесообразно или необходимо прописывать в отдельном документе.

Примечание [13]: Прописывать отдельным документом

Т.к. любая сделка одобряется до её совершения, включение такой сделки в финансовый план (в ситуации, когда известны все её существенные условия, включая контрагента и сумму) может считаться её одобрением.

102. Примечание [14]: Об использовании на что? И суммы могут быть немалыми для единоличного принятия решения. Может просто пополнять резервный фонд?

В случае превышения пороговой суммы использование средств из резервного фонда будет подпадать под правила п.9.2.15,9.2.16, 9.3.2,9.3.3 Устава.

103. Примечание [16]: В какой?

В орган, выступивший инициатором подготовки данных документов.