

**“Товарищи”
по
недвижимости**



16+

КОЛГАНОВ
Роман

Роман Колганов
«Товарищи» по недвижимости

«ЛитРес: Самиздат»

2021

Колганов Р.

«Товарищи» по недвижимости / Р. Колганов — «ЛитРес:
Самиздат», 2021

ISBN 978-5-532-98614-5

В издании рассмотрен порядок созыва, подготовки, проведения собрания, количественный состав инициаторов собрания, порядок и сроки уведомления членов объединения о созыве внеочередного собрания, фактически определена повестка дня по рассматриваемому случаю отстранения правления от исполнения ими своих обязанностей, компетенция участников внеочередного собрания, минимально необходимый количественный состав членов объединения для наличия кворума, требования к проведению внеочередного собрания и оформлению протоколов собрания. Книга ориентирована на товарищей собственников недвижимости.

ISBN 978-5-532-98614-5

© Колганов Р., 2021
© ЛитРес: Самиздат, 2021

Содержание

Предисловие	5
Глава 1. Узурпация власти в товариществе	9
Конец ознакомительного фрагмента.	16

Роман Колганов

«Товарищи» по недвижимости

Предисловие

В издании рассмотрены вопросы досрочного прекращения полномочий председателя правления и досрочного переизбрания членов правления соответствующего некоммерческого объединения (товарищества собственников недвижимости, ПЖСК, СНТ, ДНП и так далее).

Почему именно с этого вопроса мы начинаем знакомство с данной проблематикой?

На мой взгляд, именно с необходимостью правомерной смены органов управления в своём «товариществе по недвижимости» чаще всего сталкиваются многие участники таких объединений.

Проблемой для многих участников становится этот вопрос в силу различных обстоятельств, которые мы рассмотрим в первой главе книги.

Кроме того, положительная судебная практика в отношении решений, принятых на внеочередных общих собраниях членов некоммерческих объединений, по вопросам досрочного прекращения полномочий председателя и переизбрания членов правления, практически отсутствует.

Напротив, большинство решений таких внеочередных общих собраний признаются судами ничтожными.

Практически 90 % процентов всех принятых решений общих собраний за последние двадцать лет можно было бы смело признавать ничтожными.

Для того чтобы исключить возможность повторения большинства типичных ошибок при **созыве, подготовке и проведении внеочередных общих собраний** указанных объединений, предлагаю ознакомиться с данной книгой, основанной на эмпирическом опыте автора книги.

В данной книге отражены теоретические основы: как законно сменить действующее правление указанных объединений.

В изданной книге **«СНТ: Собрание VS Суд. Образцы документов»** вы найдёте практические унифицированные образцы всех правовых документов, необходимых и достаточных для того, чтобы обеспечить легитимность решений, которые принимаются внеочередным общим собранием членов товарищества по вопросам повестки дня: о досрочном прекращении полномочий председателя и досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения (<https://www.litres.ru/roman-kolganov/snt-sobranie-vs-sud-obrazcy-dokumentov/>).

Для того чтобы облегчить вам ознакомление, сборник разбит на разделы, соответствующие различным этапам проведения собрания, а также стадиям и инстанциям судопроизводства.

Зная типичные ошибки при организации и проведении собрания, вы сможете без труда выявить таковые в решениях собрания своего «оппонента» и сможете в судебном порядке признать их ничтожными.

В сборник вошли допустимые материалы гражданского дела в цифровом виде из моей адвокатской практики:

– решения судов, подтвердивших правомерность принятых на внеочередном общем собрании решений, возражения на исковые требования, ходатайства и иные правовые документы, необходимые для обеспечения надёжной правовой защиты в суде «новому» составу

членов правления, а также установления действенной юридической защиты принятым решениям внеочередного общего собрания членов товарищества («защита»);

– решения судов, подтвердивших ничтожность решений собрания «оппонента», исковое заявление, ходатайство о привлечении 3 лиц с самостоятельными требованиями и иные правовые документы («атака»).

При ознакомлении с образцами документов **ОБЯЗАТЕЛЬНО** коррелируйте их со Уставом СНТ/ДСП/ПЖСК/ДНТ/ИТД, обращайтесь внимание на сноски и исключения.

Акцентирую ваше внимание на том, что в настоящей книге будут рассматриваться исключительно вышеуказанные вопросы. Инициативы созыва по требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления не вижу смысла рассматривать, так как данные инициативы на практике либо вовсе отсутствуют, либо являются настолько редким явлением, что о них можно и не упоминать.

Фактически сменить исполнительные органы управления товарищества возможно исключительно по инициативе членов соответствующего объединения.

С 01.01.2019 года вышеуказанные правоотношения регулируются Федеральным законом № 217 "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 года.

Если Вам всё же лень заниматься теоретическими изысканиями и недосуг вдаваться в механизмы, порядки, процессы, которые приведут к легитимности решений, планируемых для принятия внеочередным общим собранием, начните ознакомление сразу с 11 главы, в которой я тезисно специально для вас сформулировал базовые принципы проведения такого рода собраний.

При ознакомлении с тезисным изложением минимально необходимых сведений, а также при наличии полного пакета образцов документов к проведению собрания, представленных в книге: **«СНТ: Собрание VS Суд. Образцы документов»**, шансы на то, что решения вашего собрания не будут отменены, значительно возрастают, и вы не потратите на решение данной проблемы ваше бесценное время и средства понапрасну.

С учётом того, что вариативность рассматриваемой проблемы в рамках ограниченного законом потенциала предусмотренных последовательных действий «инициаторов» собрания довольно низка, такая юридическая консультация будет максимальна универсальной.

Вы также можете ознакомиться с практической судебной стороной вопроса.

Для разрешения аналогичной и напрямую связанными с нею проблемами мне потребовалось более трёх лет и около тридцати судебных актов.

Все они включены в издание: **«История одного кооператива устами Фемиды»** (<https://www.litres.ru/roman-kolganov/istoriya-odnogo-kooperativa-ustami-femidy/>).

В указанном практическом сборнике представлены образцы судебных актов по спорным правовым вопросам, возникающим при осуществлении товариществом (ТСЖ/СНТ/ДСП/ПЖСК/ДНТ) своей деятельности, в том числе: о взыскании задолженности по членским взносам, о признании недействительными решений общего собрания и решений правления, о признании недействующими и незаконными постановлений администрации муниципального района, об обязанности ФГБУ ФКП Росреестра снять с кадастрового учёта земельные участки, о признании незаконными решений ИФНС о государственной регистрации, об оспаривании действий ИФНС, об исключении члена кооператива: бывшего председателя правления, о взыскании убытков с председателя правления, о защите чести, достоинства и защите деловой репутации.

Рассмотрены на практических примерах, обозначенные правовые проблемы, носящие структурный проблемный характер, для юридических образований с вышеуказанной организационно-правовой структурой.

Излагаемая позиция подтверждена судебными решениями по разрешённым гражданским и административным спорам.

Затянувшийся многолетний конфликт между членами потребительского кооператива и правлением ПЖСК привёл к необходимости смены руководства правления.

Изначально конфликт носил локальный характер, затрагивал интересы лишь некоторых участников объединения и был вызван неправомерными требованиями правления о взыскании с членов ПЖСК финансово необоснованных «членских взносов».

При заявлении требований о взыскании членских взносов правление обязано было представлять финансовое обоснование заявляемых требований, документально подтверждать реально произведённые расходы, наличие территории деятельности.

Финансовую необоснованность размеров собираемых средств на нужды кооператива правление подтвердить не могло.

Однако при наличии решения общего собрания, устанавливающего размер членских взносов, доказать необоснованность сбора средств довольно затруднительно.

Например, суды Московской области устанавливают отсутствие оснований для взыскания финансово необоснованных расходов. Они ближе к «земле» и, на мой взгляд лучше понимают данную проблематику.

В то же время судебная практика некоторых «московских судов» сводилась к признанию решения общего собрания действительным вне зависимости от того какой размер оплаты членского взноса определен. Возможным вариантом решения проблемы могла бы стать только отмена решения общего собрания, установившего размер членского взноса. Проблема лишь в ограниченности срока, предоставленного законом для обжалования такого решения (шесть месяцев). Как правило, на момент возникновения такого рода проблемы срок для обжалования решения общего собрания был пропущен и восстановлению не подлежал.

Отсутствие ревизионного контроля деятельности правления со стороны членов ревизионной комиссии и участников товарищества позволяет членам исполнительного органа юридического лица принимать противоречащие закону решения, используя судебный и исполнительный механизмы, взыскивать с членов объединения финансово необоснованные взносы. Судебная позиция по указанному спору определена в судебных актах, представленных в издании.

В такой спорной правовой ситуации избежать возможности взыскания членских взносов как с члена такого объединения, так и не с члена, но проживающего на территории такого объединения, практически невозможно.

Эффективными вариантами защиты от необоснованных поборов является отмена решения, установившего размер взноса, смена правления, принятие решения о новом размере финансово обоснованного взноса.

Само по себе решение внеочередного общего собрания соответствующего объединения без внесения изменений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица, в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, внутрикорпоративный конфликт не решит.

Проблемы внесения изменений в ЕГРЮЛ через ИФНС рассмотрены в издании: **«Как украсть компанию: ИФНС в помощь»** (<https://www.litres.ru/roman-kolganov/kak-ukrast-kompaniu-ifns-v-pomosch/>).

Спорные вопросы, связанные со взысканием и оплатой членских взносов освещены в издании: **«Членские взносы: нужно ли платить?»**

Наилучшим толкователем законов является судебная практика.

Именно суд подтверждает либо опровергает соответствие позиций конфликтующих сторон букве и норме закона.

В предлагаемых текстах решений чётко и понятно изложены правовые ситуации, которым дана судебная оценка. Некоторым судебным актам – высшими судами РФ: Верховным и Конституционным.

Дублировать и пояснять оценочные суждения суда не имеет смысла.

Каким образом сформировать правильную тактико-стратегическую позицию, подготовиться к судебным процессам, обеспечить проведение общего собрания станет понятно при ознакомлении с указанными публикациями и судебными актами.

Поэтому настоятельно рекомендую ознакомиться с вышеуказанными изданиями, так как консультация «рядового юриста» вам обойдётся на порядок дороже, чем книга, сконцентрировавшая с себе несколько лет практической работы в судебных инстанциях, не говоря уже о потерянных годах на бесполезные судебные споры, результаты которых заранее predeterminedены...

Глава 1. Узурпация власти в товариществе

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления **несут ответственность** перед таким объединением за убытки, причинённые такому объединению их действиями (бездействием).

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению **могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.**

Нередко при исполнении своих обязанностей **правление товарищества во главе с его председателем фактически «узурпируют власть»** и в нарушение норм ст. 24 от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) действуют исключительно в своих корыстных интересах, **нарушают права членов товарищества, исполняют установленные обязанности недобросовестно и неразумно.**

«Нерадивый» председатель правления товарищества получает необоснованный доступ к оперативному управлению, к финансовым средствам и имуществу объединения, которые бесконтрольно использует по собственному усмотрению.

Довольно распространена ситуация, при которой правление в лице председателя самовольно при отсутствии решений общего собрания объединения, без получения разрешительной, проектно-технической документации, самовольно возводят строения, которые в дальнейшем используются для размещения в них охраны и аппаратуры видеоконтроля за передвижением членов объединения по территории товарищества.

При этом охрана объединения не столько занимается функциями обеспечения порядка на территории товарищества, сколько необоснованным взиманием платы за въезд на территорию объединения, за проезд по дорогам общего пользования, незаконными поборами и неправомерным ограничением въезда на территорию товарищества транспортных средств, принадлежащих в том числе и членам объединения и их семьям.

Правление объединения при вышеописанной ситуации является фактически номинальным.

Решения правления принимаются лично председателем без участия и реального согласования с членами правления.

Пассивная позиция членов правления по оперативному управлению объединением приводит к массовым нарушениям прав членов товарищества, убыткам и неконтролируемым расходам объединения, многочисленным нарушениям законодательства РФ, нередко совершаются уголовно-правовые деяния, предусмотренные Особенной частью УК РФ, как-то: растрата либо хищение денежных средств, принадлежащих некоммерческому объединению граждан.

К компетенции правления относятся:

–практическое выполнение решений общего собрания членов объединения; оперативное руководство текущей деятельностью объединения;

–составление приходно-расходных смет и отчётов, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);

-распоряжение материальными и нематериальными активами объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;

–организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов объединения;

–организация учёта и отчётности объединения;

–подготовка годового отчёта и представление его на утверждение общего собрания членов объединения;

–обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива;

–приём на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учёта работников;

–контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;

-совершение от имени такого объединения сделок;

Подпункт 2, 4 пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" устанавливает, что **председатель правления** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует **без доверенности от имени такого объединения, в том числе имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов такого объединения и на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;**

При отсутствии решений правления о заключении сделок либо об их одобрении сделки, совершённые председателем правления, являются недействительными.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса Российской Федерации **недействительная сделка не влечёт юридических последствий**, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и **недействительна с момента ее совершения.**

Как правило, председатель «забывает» «попросить разрешения» у членов правления, а члены правления объединением даже не предполагают о том, что исполнительным органов, призванным совершать сделки от имени объединения является именно правление, а не председатель.

Председатель правления, который от имени объединения должен не совершать сделки, а номинально ставить под договорами и иными юридически значимыми документами свою подпись, в практической деятельности товариществ **злоупотребляет своим положением и единолично заключает выгодные ему сделки.**

При этом сделки заключаются, как правило, с **аффилированными лицами**, что приводит к завышению реальных расходов товарищества и, как следствие, необоснованным убыткам совместных средств членов объединения.

Сделки по вывозу мусора, очистке и ремонту дорог, площадок для отдыха, техническому обслуживанию трансформаторной подстанции и т.д. заключаются с юридическими лицами, в состав правления которых входят родственники или «контролируемые» председателем правления лица.

Безусловно, что такого рода «председатели» пытаются внести в Устав на ежегодных очередных общих собраниях «под шумок» обсуждения «иных» вопросов товарищества изменения, позволяющие им без решений правления совершать сделки на определённую сумму без одобрения правления. Не всегда им это удаётся, но если получается, то данный инструмент они используют на всю полноту своих неуёмных амбиций и запросов.

Случается, но реже, что в некоторых случаях председатель сам не знает об отсутствии у него правовой возможности совершать сделки от имени объединения и заключает все подряд сделки, как «крупные», так и «рядовые», повседневные без какого-либо «одобрения» со сто-

роны правления товарищества. Таким незнанием и непониманием своей ответственности до поры до времени пользуются «нерадивые» председатели, которые так и мотивируют остальных членов кооператива, чтобы их полномочия досрочно прекратили. Некоторые из них настолько почувствовали свою безнаказанность, что хочется сказать о них – «юродивые». Однако не хочется обижать последних.

В таких товариществах с «нездоровой» структурой управления все сделки самостоятельно и бесконтрольно заключаются председателем правления без проведения заседания правления, членом которого председатель также является.

Председатель в таком товариществе полностью контролирует исполнительно-управленческие функции и практически подменяет все три органа управления, предусмотренного законом в таких объединениях (председатель, правление, общее собрание), концентрируя всю полноту власти в своих руках нередко с целью улучшения своего материального положения за счёт средств такого объединения.

«Сменить» такого председателя, а правильнее будет «досрочно прекратить его полномочия» подчас бывает невозможно либо очень сложно.

Посудите сами. Если вы рядовой член объединения и только вас затронуло несправедливое, по вашему мнению, отношение председателя правления, вызванное каким-либо конфликтом между вами и председателем, не факт, что в желании «сменить» председателя вас поддержат более пятидесяти процентов членов объединения.

При этом **председатель правления прекрасно понимает чреватость экстраполяции конфликта и втягивание в него большинства членов**, поэтому умело балансирует, интригует и нарушает права, как правило, менее всего «защищённых» членов объединения.

«Защищённость» того или иного члена товарищества председатель объединения просчитывает весьма успешно. Отсутствие материально-финансовой составляющей, доступного властно-административного ресурса фактически делает в глазах председателя правления такого члена товарищества «лёгкой добычей».

Источником конфликта могут быть различные бытовые ситуации, часто происходящие в условиях общежития на определённой достаточно обособленной территории.

Председатели правления объединением, как правило, использует следующие незаконные меры воздействия, понуждения к «бунтовщикам», как они их «любовно» называют:

- отключение электричества;**
- отключение воды;**
- запрет участнику товарищества и членам его семьи возможности въезда на территорию объединения на личном автотранспорте;**
- запрет на въезд и проход на территорию объединения для всех гостей «неудобного» члена товарищества, к которым также могут быть отнесены бригады строителей и обслуживающих коммуникации организаций (септик, электрик, иные);**
- введение платного проезда на территорию объединения для всех членов товарищества за 2 или 3 автомобиль в семье, за грузовой и строительный транспорт;**
- взимание одноразового сбора за подключения к коммуникациям товарищества;**
- продажа «электричества».**

Для справки. В Московской области некоторые «председатели» продают 1 квт электричества ориентировочно за сумму от 1500 до 5000 вечнозелёных банкнот не слишком дружелюбной по отношению к нам звёздно-полосатой империи.

За разрешение подключиться к общей системе газоснабжения товарищества председатель «требуется» от 10 000 в восточных районах Московской области и от 50 000 зелёных тугриков той же державы – в западных районах области.

По России расценки, вероятно, более демократичные.

При этом выбор у члена товарищества невелик, так как собственником коммуникаций является объединение, а его «представителем» – исполнительный орган, то есть председатель. Без разрешения председателя подключиться к коммуникациям даже не членам товарищества попросту невозможно.

При этом практически всегда такие «взносы за подключение» «идут мимо кассы» в «карман» председателя. Контроль над расходованием полученных председателем средств в ходе реализации такой «финансовой операции» практически отсутствует.

Афишировать полулегальную сделку ни одна из сторон не заинтересована.

«Бичом» всех садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, вне всяких сомнений, являются так называемые **членские взносы**.

Проблема **«членских взносов»** настолько глобальна, что ей необходимо посвятить отдельное исследование. Да и принятый новый Федеральный закон № 217 от 29.07.2017 года вряд ли изменит сложившуюся порочную практику финансово необоснованных поборов, в которые «выливаются» таковые.

Более того, судебная практика, не в состоянии «сломать» сложившиеся стереотипы и догмы правоприменительной практики. Иногда «волосы дыбом» встают от формулировок некоторых служителей Фемиды в судебных актах по данной категории споров у рядовых граждан, не говоря уже о юристах. Однако не будем отвлекаться, так как, к счастью, неправосудные решения всё-таки «ломаются» в вышестоящих судебных инстанциях.

Суть проблемы заключается в том, что в некоммерческом объединении граждан, формируется «порочная» структура управления товариществом, позволяющая сконцентрировать в «руках» председателя всю управленческо-исполнительную власть, одновременно национализируя все остальные органы управления.

Заседания правления в таких коллективах не проводятся, протоколы заседания правления не составляются и не подписываются членами правления либо подписываются задним числом, фабрикуются, ежегодные общие собрания проводятся при отсутствии кворума и при фактическом участии не более 10-30 % процентов общего числа членов товарищества.

«Псевдокворум» на таких собраниях обеспечивается полномочиями членов товарищества, закреплёнными в доверенностях, выданных на имя председателя правления, заверенных тем же самым председателем. Юридическая действительность такой доверенности весьма спорна. В то же время факт выдачи ее достаточно сложно проверить при физическом отсутствии доверителя. Видимость легитимности принимаемым решениям таких собраний придаётся благодаря указанным доверенностям.

Без инициирования судебного производства «разбить» такой псевдокворум, на котором были приняты решения о размере членских взносов, невозможно.

При этом к тому моменту, когда реально назревает необходимость отмены таких **неправомерных решений в судебном порядке, подчас бывает весьма поздно.**

Во-первых, такой «момент» наступает всегда при ситуации, когда председатель не «соседа», а именно с вас пытается в судебном порядке взыскать размер просроченной задолженности по оплате членских взносов и процентов по ставке рефинансирования Центрального Банка РФ за просрочку оплаты членских взносов в установленный срок.

До этого момента всем участникам объединения были **индифферентны** (безразличны) происходящие в товариществе события по принципу «моя хата с краю, что происходит, не знаю», да и знать не хочу. А напрасно. В такой ситуации не обращать внимания на происходя-

щие в товариществе «порочные» события, бывает крайне опасно, прежде всего, именно для вас.

Во-вторых, на момент «назревания» необходимости отмены незаконного решения о размере членских взносов срок давности, то есть срок, предоставленный законом для обжалования неправомерного решения в течение 6 месяцев, истёк.

Так бывает, время, словно вода, мчится только по понятному ему руслу и никому ещё и никогда не удавалось за ним угнаться. Вроде недавно с соседа взыскивали неподъёмные членские взносы, и все вместе радовались, что справедливость восторжествовала...

Но справедливость ли? Попробуем разобраться вместе.

В силу ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" **членские взносы – денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на содержание имущества общего пользования, оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы** такого объединения;

Статьёй 8 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", пунктом 2 предусмотрено, что **граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключённых с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.**

В соответствии с Обзором судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 – 2013 год"" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014) «... **размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование...**».

Таким образом, при предъявлении требований о взыскании членских взносов объединение в лице своего председателя обязано представить финансовое обоснование заявленных требований, а также реально произведённые расходы.

В большинстве случаев председатель товарищества игнорирует свою обязанность представить финансовое обоснование и фактически произведённые расходы остальным товарищам.

При этом судебная перспектива взыскания членских взносов, как правило, положительная, так как многие суды довольно **формально изучают данную проблему и ограничиваются субъективной оценкой юридической действительности решения общего собрания, устанавливающего размер членских взносов.**

Необходимо заметить, что решения общего собрания, устанавливающие размер членских взносов, практически всегда действительные и действующие, какими бы «ничтожными» они ни были бы по существу. Вот такой парадокс.

Обязанность доказывания лежит на сторонах в силу ст. 56 ГПК РФ.

Поэтому **обязанность доказать недействительность спорных решений, определяющих размер взноса, возложена законом на Вас.**

Однако признать решения таковыми не представляется возможным в **связи с истечением срока давности, предоставленного для обжалования такого решения.**

Замкнутый порочный круг – обширное поле для злоупотреблений некоторых «председателей». Этим парадоксом они умело пользуются.

Вы спросите: какой же выход? И существует ли он при таком рекурсивном алгоритме и минимальных вариантах судебной защиты?

Полагаю, что выход имеется всегда, важно найти «указатель» на него, каковым является «правдивая информация».

Он довольно прост и сложен одновременно: необходимо принять на очередном общем собрании решения, изменяющие размер членского взноса в соответствии с действительно необходимыми финансовыми затратами объединения.

Однако фактически при текущем правлении изменить что-либо практически нереально. И, правда, зачем? Для чего председателю лишать себя созданной им с таким трудом «кормушки»? Поверьте, на слово, можно найти тысячу причин, чтобы сохранить прежний уровень членских взносов, а скорее всего и оснований для увеличения таковых.

Поэтому в лучшем случае, чего вы сможете добиться такой пассивной «просительной» позицией – это увеличение членских взносов и новых судебных исков к вам о взыскании.

Суды при этом будут ограничены предметом искомых требований, которые формулируются истцом (председателем правления), поэтому, сравнивая суд даже не с автомобилем, а с трамваем, «отвернуть» последний при всем желании не сможет. Последствия просчитайте сами.

Вы же не забыли, надеюсь, что у вашего председателя имеются десятки доверенностей от ваших соседей? Ровно столько, чтобы он смог при необходимости проконтролировать **кворум**. **Запомните это латинское изречение. В нашей истории оно самое важное и мы к нему еще не раз вернёмся.**

Хорошо. Если очевидно, что договориться с председателем не получается и не получится в будущем, то у вас один выход: объединится с другими участниками вашего сообщества и скинуть ярмо «деспота» в юбку. Ну, или в брюках, кому как нравится.

В принципе, книга об этом, если вы успели заметить.

Исключительно совместная позиция простого большинства (50% процентов + 1 голос) членов объединения поможет вам кардинально исправить ту печальную ситуацию, в которой оказалось ваше товарищество.

Не знаю, утешит ли вас тот факт или расстроит, что подобного рода «безобразия» в той или иной мере присущи подавляющему большинству подобных объединений.

Многие участники таких объединений, особенно или вернее, как правило, пенсионеры и пожилые люди, «закрывают глаза» на имеющиеся проблемы до поры до времени, а потом действительно их «закрывают», так и не добившись «справедливости», что совсем печально.

Отчасти такая позиция верна, потому как в одиночку решить подобную проблему архисложно или в принципе невозможно – против мнения «большинства» не пойдёшь.

Но большинства ли? Или все-таки против самомнения одного «зарвавшегося» «сумасброда».

Некоторым, как правило, молодым людям, проще продать земельный участок и дом, доставшиеся «по наследству», и переехать в другое дачное товарищество с менее «агрессивным» председателем правления, чем безуспешно «просуживать» смещение действующего «диктатора» годами.

Но чаще возможности сменить территориальную принадлежность и поменять «товарищей» возможности нет.

Кто или что тому виной: наше «советское» прошлое, общеправовой нигилизм (отрицание) или «седой» двадцатилетний закон 1998 года. Кто бы знал.

Пожалуйста, получайте новенький «с иголочки» закон № 217 с 01.01.2019 года вступающий в силу. Однако наивно было бы полагать, что «новенький» закон все исправит, все решит, все проблемы разрешит. Скорее всего, наоборот. Пока новый закон «притрётся» с окружающей

действительностью, «получит» добавкой свои правовые «дополнения и изменения» пройдёт еще с десятков лет. И уже «повзрослевший» новенький закон, возможно, что-то и «исправит». Хотя, вероятнее всего, морально устареет, так и не решив тех проблем, для разрешения которых он был «рождён». Время, а с ним и судебная практика, покажет. Но уже сейчас понятно, что в новый закон «заложено» достаточно «подводных камней», о которые нам с вами спотыкаться и спотыкаться еще очень долго.

Некоторые моменты в законе настолько спорные, что вызывают крайнее недоумение. Практика учитывалась при его написании или нет?

При описанной ситуации единственным выходом «сбросить ярмо» председателя, возмнившего себя «пастухом» (бывают же такие), становится возможным лишь при **досрочном прекращении полномочий председателя правления и досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения.**

Необходимо понимать, что, для того чтобы досрочно прекратить полномочия председателя правления и досрочно переизбрать членов правления соответствующего объединения, важно досконально выполнить все требования действующего законодательства.

В противном случае, решения внеочередного собрания о досрочном прекращении полномочий названных органов управления товариществом будут признаны судом ничтожными. При этом совершенно справедливо.

Поэтому, если вы все-таки решились кардинально изменить ситуацию и навести порядок в своём товариществе, вам необходимо быть готовым отстоять свою позицию в суде.

И не нужно строить никаких иллюзий относительно вероятности обжалования принятых решений по «смещению» председателя товарищества. Как показывает практика, такие «смещённые председатели» **всегда обжалуют подобного рода решения.**

Причём, как правило, и безуспешно.

По всей видимости, потому как **эмоционально продиктованных действий членов товарищества, крайне возмущённых непристойным поведением председателя правления, выразившихся в стихийном собрании без соблюдения порядка созыва, подготовки, проведения собрания, без надлежащего уведомления иных участников правового сообщества, при отсутствии кворума, без составления правовых документов, фиксирующих правомерность соблюдения всех многочисленных этапов при организации внеочередного общего собрания соответствующего объединения граждан, явно недостаточно**

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.