Пояснения по вопросу № 7 повестки дня внеочередного Общего собрания 24.10.2026 г.

7. О предложении Коростелева С.В. об урегулировании спора по договору цессии

История вопроса

В 2022 году между ТСН СНТ «Родник» (в лице председателя Борина А.Н.) и Коростелевым С.В. (который, как и СНТ, являлся кредитором умершего садовода Михеева В.А.) был заключен договор цессии (общим собранием договор цессии не одобрялся). По условиям соглашения, Коростелев С.В. принял на себя обязательства по оформлению и реализации земельного участка, ранее принадлежавшего Михееву В.А. Стороны договорились, что выручка от продажи распределяется в пропорции: **60% — Коростелеву С.В.** (включая покрытие его личного интереса), **40% — в пользу СНТ «Родник»**.

Суть возникшего спора

В 2026 году Коростелев С.В. продал указанный земельный участок за **2 850 000 рублей**. Совокупные сопутствующие расходы (реклама на «Авито» и расчетная сумма НДФЛ) составили **246 784 рубля**.

- **Как требует Договор (пп. 3.1.2 и 3.3):** Все подтвержденные расходы должны уменьшать *общую* стоимость участка до разделения на доли. В этом случае законная доля СНТ (40%) составляет **1 041 286,40 рублей**.
- **Что фактически сделал Коростелев С.В.:** Расходы на рекламу и другие неподтвержденные расходы он вычел из общей стоимости, однако всю сумму подоходного налога (НДФЛ) неправомерно удержал *исключительно* из доли СНТ. В результате Товариществу было перечислено всего **886 700 рублей**.

Текущие финансовые требования СНТ

Правление СНТ «Родник» направило Коростелеву С.В. официальную претензию с требованием устранить нарушения. На сегодняшний день его задолженность перед Товариществом составляет:

- Недоплаченный остаток основного долга: **154 586,40 рублей**;
- Договорные пени за задержку выплаты: **18 696,27 рублей**.
- **Итого к доплате в СНТ: 173 282 рубля 67 копеек.**

Предложение Коростелева С.В. и полномочия Общего собрания

Коростелев С.В. не согласился с требованиями Правления и предложил компромисс: он единовременно выплачивает СНТ **100 000 рублей**, а оставшуюся часть долга и пеней в размере **73 282 рубля 67 копеек** Товарищество ему полностью списывает (прощает).

В соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ, данная задолженность является финансовым активом СНТ и заложена в приходно-расходную смету. Правление и Председатель не имеют законного права единолично отказываться от денежных средств Товарищества. Данный вопрос относится к исключительной компетенции высшего органа управления — Общего собрания.

- **Голосуя за ВАРИАНТ А:** Вы соглашаетесь принять 100 000 рублей и добровольно отказываетесь от взыскания 73 282 рублей 67 копеек в пользу СНТ. Спор закрывается.
- **Голосуя за ВАРИАНТ Б:** Вы отказываете Коростелеву С.В. в списании долга. Собрание обязывает Правление потребовать выплаты всей законной суммы (173 282,67 руб.), а в случае отказа — принудительно взыскать её через суд, переложив на должника все судебные издержки.

Проект решения (голосование альтернативное):

Вариант А: 7.1. Заключить с Коростелевым С.В. соглашение об урегулировании спора на его условиях: принять от Коростелева С.В. фиксированную сумму в размере 100 000,00 руб. в качестве окончательного расчета, простив оставшуюся часть основного долга и начисленной неустойки в размере 73 282,67 руб.

(для одобрения необходимо не менее 2/3 голосов от присутствующих членов СНТ и индивидуалов согласно уставу и ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ, так как дебиторская задолженность — это финансовый актив СНТ, который заложен в приходно-расходную смету. Частичное прощение долга (ст. 415 ГК РФ) напрямую меняет доходную часть сметы. Согласно ч. 2 ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ, любые изменения сметы и решения по финансовым активам СНТ принимаются исключительно квалифицированным большинством в 2/3 голосов)

Вариант Б: 7.2. Отклонить предложение Коростелева С.В. о частичном прощении долга. Поручить Председателю и Правлению СНТ «Родник» требовать от Коростелева С.В. выплаты полной законной суммы задолженности по Договору в размере 173 282,67 руб. (включая основной долг 154 586,40 руб. и пени 18 696,27 руб.). В случае отказа от добровольного погашения — направить иск в суд для принудительного взыскания всей суммы, а также судебных расходов.

(для одобрения необходимо не менее 1/2 голосов от присутствующих членов СНТ согласно уставу и ст. 17 ФЗ № 217-ФЗ, так как обращение в суд для принудительного исполнения договора и защита существующих активов СНТ не уменьшают доходы Товарищества. Это текущий процедурный вопрос управления деятельностью СНТ. Для его утверждения достаточно набрать более половины голосов участников собрания).