**ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ**

***(для председателей СНТ и членов товарищества)***

**Кто может быть избран в ревизионную комиссию**

Члены ревизионной комиссии избираются на общем собрании членов садоводческого объединения. Обязательным требованием к кандидату в состав ревизионной комиссии является то, что он должен быть членом такого объединения.

Выполнять функции ревизора или члена ревизионной комиссии по доверенности, выданной членом садоводческого объединения, нельзя.

В состав ревизионной комиссии не могут войти:

- председатель правления садоводческого объединения;

- члены правления;

- супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) председателя или членов правления.

В случае если ревизионная комиссия не может исполнить свои функции по причине непредставления председателем правления или членами правления необходимых документов, нужно обратиться в суд с иском об истребовании этих документов или вынести вопрос на рассмотрение общего собрания.

Ревизионная комиссия вправе требовать проведения внеочередного общего собрания, например, в случае финансовых злоупотреблений (п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Члены ревизионной комиссии избираются сроком на два года, однако общее собрание вправе рассмотреть вопрос о досрочном прекращении их полномочий.

**Должно ли садоводческое товарищество очищать территорию**

**леса, прилегающего к территории объединения?**

Да, должно. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18.08.2016 N 807 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу обеспечения пожарной безопасности территорий", которое вступило в силу 1 марта 2017 г., садоводческие товарищества, чьи участки расположены рядом с лесом, должны обеспечивать их очистку от сухой травянистой растительности, пожнивных остатков, валежника, порубочных остатков, мусора и других горючих материалов на полосе шириной не менее 10 м от леса либо отделять лес противопожарной минерализованной полосой шириной не менее 0,5 м или иным противопожарным барьером.

В ст. 8.32 КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение правил пожарной безопасности в лесах.

В частности, согласно ч. 1 ст. 8.32 КоАП РФ нарушение правил пожарной безопасности в лесах влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 1,5 до 3 тыс. руб.; на должностных лиц - от 10 до 20 тыс. руб.; на юридических лиц - от 50 до 200 тыс. руб.

**Может ли устав садоводческого товарищества устанавливать**

**свои правила, которые отличаются от требований Закона?**

В соответствии с п. 5 ст. 16 Закона о садоводах положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

Устав разрабатывается в дополнение к Закону и должен ему соответствовать.

Пункты устава, которые не соответствуют Закону, могут быть оспорены в судебном порядке.

**Проверяет ли налоговая инспекция соответствие Закону**

**пунктов устава садоводческого товарищества?**

Нет, не проверяет. Согласно п. 4.1 ст. 9 Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" регистрирующий орган не проверяет на предмет соответствия федеральным законам или иным нормативным правовым актам РФ форму представленных документов (за исключением заявления о государственной регистрации) и содержащиеся в представленных документах сведения, за исключением случаев, предусмотренных названным Законом. За представление недостоверных сведений заявители и юридические лица несут ответственность, установленную законодательством РФ (п. 1 ст. 25 указанного Закона).

Поэтому для подготовки устава садоводческого товарищества в новой редакции, - а это потребуется после 1 января 2019 г., - лучше всего обращаться за помощью к специалисту или самим внимательно проверять его соответствие требованиям Закона.

**Можно ли избрать в качестве председателя правления**

**гражданина, который не является членом товарищества?**

Председатель правления садоводческого товарищества выполняет функции исполнительного органа юридического лица. Председатель правления действует от имени и в интересах возглавляемого им товарищества, при этом он должен исполнять решения правления и общего собрания, соблюдать устав.

В случае необходимости председатель садоводческого товарищества является представителем объединения во всех государственных органах, коммерческих и иных организациях. При обращении в суд председатель будет представлять интересы товарищества, действуя без доверенности, предъявив выписку из решения общего собрания об избрании или выписку из ЕГРЮЛ.

Избрание председателя правления, как и досрочное прекращение его полномочий, является вопросом, относящимся к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого товарищества. Однако в уставе товарищества можно предусмотреть, что председатель избирается на заседании правления.

Как указано в ст. 22 Закона о садоводах, правление избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное.

Отвечая на многочисленные запросы садоводов о разъяснении ст. 22 Закона о садоводах, Минэкономразвития России опубликовало письмо от 21.09.2011 N ОГ-Д23-1351, в котором подтвердило, что в состав правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут быть избраны лица из числа его членов.

В соответствии с п. 1 ст. 18 Закона о садоводах членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества могут быть граждане РФ, достигшие возраста 18 лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества.

**Таким образом, председателем правления СНТ может быть избран только член товарищества, имеющий земельный участок на территории этого объединения.**

Согласно ст. 16 Закона о садоводах положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

В связи с тем что Закон не предусматривает возможности избрания членов правления и председателя правления из лиц, не являющихся членами садоводческого товарищества, пункт устава, противоречащий ст. 22 Закона о садоводах, может быть оспорен в суде.

**Бывший председатель правления садоводческого товарищества не передает документы товарищества вновь избранному председателю. Что делать?**

В соответствии со ст. 23 Закона о садоводах правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Полномочия председателя правления определяются указанным Законом и уставом СНТ.

По истечении двух лет председатель правления переизбирается на новый срок или выбирается новый кандидат.

После принятия общим собранием решения о переизбрании председателя правления прежний руководитель должен передать все имеющиеся у него учредительные документы товарищества, протоколы, финансовые документы и печать юридического лица.

Передача документов и печати фиксируется путем составления акта, который подписывают бывший председатель и вновь избранный.

Если бывший председатель отказывается передавать документы товарищества, то для их истребования придется обращаться в суд.

**Председатель товарищества по семейным обстоятельствам**

**хочет заявить самоотвод. Как оформить эту процедуру?**

Самоотвод председателя расценивается как досрочное прекращение его полномочий.

В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное, отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого товарищества.

Председателю нужно написать заявление о досрочном прекращении полномочий и передать его членам правления под роспись.

Правление инициирует проведение общего собрания, готовит повестку дня, в которую включается вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя.

На общем собрании нужно будет принять два решения:

1) о досрочном прекращении полномочий председателя правления;

2) об избрании нового председателя правления.

**Есть желание купить заброшенный участок в СНТ, который**

**продает председатель этого товарищества. Что следует**

**проверить?**

Председатель товарищества может продавать земельный участок только в том случае, если этот участок принадлежит ему на праве собственности или он является представителем продавца по нотариальной доверенности.

Чтобы проверить, кто является собственником земельного участка, надо запросить выписку из ЕГРН. У владельца участка может быть также свидетельство о государственной регистрации права, полученное до июля 2016 года. После этой даты свидетельства не выдаются.

Убедиться в том, что доверенность действительно выдавалась и не была отозвана, можно в реестре нотариальных действий на сайте ФНП.

Если с участком и документами на него все в порядке, уточните у продавца его семейное положение. Если участок приобретался в браке, получите нотариально удостоверенное согласие супруги продавца. Если согласие не будет получено, сделка может быть признана недействительной.

Переход права собственности на земельный участок от продавца к покупателю происходит после государственной регистрации. Поэтому время передачи денег за покупку земельного участка нужно связать с этим моментом. Покупатель участка ничем не будет рисковать, если оплата с продавцом земельного участка произойдет после регистрации перехода права. Также можно в момент заключения сделки заложить денежные средства в банковскую ячейку с возможностью их получения продавцом только в случае регистрации перехода права собственности, при предъявлении договора с отметкой Росреестра.

**Важно**: приобретая земельный участок, расположенный на территории садоводческого товарищества, требуйте предоставления справки об отсутствии у продавца задолженности по взносам.

**Может ли председатель товарищества одновременно быть**

**и его бухгалтером?**

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее чем трех человек на срок два года (ст. 25 Закона о садоводах).

В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Председатель правления садоводческого товарищества является исполнительным органом управления юридического лица. Он в обязательном порядке должен быть членом товарищества.

Бухгалтер - это работник юридического лица, заключивший с ним трудовой договор. Он может быть, а может и не быть членом СНТ, закон не содержит на этот счет никаких указаний.

Ограничений по вопросу родственных связей между председателем и бухгалтером в Законе о садоводах также нет.

**Таким образом**, председатель правления товарищества может сам исполнять функции бухгалтера.

**Куда, кроме суда, можно пожаловаться на незаконные действия**

**председателя?**

По общему правилу оспорить действия председателя правления садоводческого товарищества можно в судебном порядке. Но если по какой-то причине идти в суд не хочется, то можно пожаловаться в органы прокуратуры и Уполномоченному по правам человека в Российской Федерации.

В целях обеспечения защиты прав и свобод человека и гражданина, а также охраняемых законом интересов общества прокуратура осуществляет (п. 2 ст. 1 Закона о прокуратуре):

- надзор за исполнением законов;

- надзор за соблюдением прав и свобод человека;

- уголовное преследование в соответствии с полномочиями;

- координацию деятельности правоохранительных органов по борьбе с преступностью;

- возбуждение дел об административных правонарушениях и проведение административного расследования.

Кроме этого, прокуроры в соответствии с процессуальным законодательством РФ участвуют в рассмотрении дел судами, арбитражными судами, опротестовывают противоречащие закону решения, приговоры, определения и постановления судов (п. 3 ст. 1 Закона о прокуратуре).

В соответствии со ст. 1 Федерального конституционного закона от 26.02.1997 N 1-ФКЗ "Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации" должность Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации учреждается в соответствии с Конституцией РФ в целях обеспечения гарантий государственной защиты прав и свобод граждан, их соблюдения и уважения государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами.

Уполномоченный по правам человека в Российской Федерации рассматривает жалобы на решения или действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных служащих, если ранее заявитель обжаловал эти решения или действия (бездействие) в судебном либо административном порядке, но не согласен с решениями, принятыми по его жалобе.

При наличии информации о массовых или грубых нарушениях прав и свобод граждан либо в случаях, имеющих особое общественное значение или связанных с необходимостью защиты интересов лиц, не способных самостоятельно использовать правовые средства защиты, Уполномоченный по правам человека в Российской Федерации вправе принять по собственной инициативе соответствующие меры в пределах своей компетенции (ст. 21 указанного Закона).

**В нашем СНТ произошел захват власти: инициативная группа**

**переизбрала председателя и членов правления. Теперь они**

**собираются внести изменения в ЕГРЮЛ. Можно ли их остановить?**

Чтобы признать решение общего собрания недействительным, надо обращаться с исковым заявлением в суд.

Пока идет судебный процесс, заинтересованное лицо вправе направить в регистрирующий орган письменное возражение относительно предстоящей государственной регистрации изменений устава юридического лица или предстоящего внесения сведений в ЕГРЮЛ по форме N Р38001.

В возражении указываются подтверждающие такие возражения обстоятельства. К возражению следует приложить подтверждающие указанные обстоятельства документы.

Если вы обратились с иском в суд, то к заявлению можно приложить определение суда о принятии искового заявления к производству.

Письменное возражение может быть направлено в регистрирующий орган почтовым отправлением, представлено непосредственно, направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования (Интернета). При направлении возражения почтовым отправлением подлинность подписи заинтересованного физического лица или уполномоченного представителя заинтересованного юридического лица должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При непосредственном представлении заинтересованным физическим лицом письменного возражения в регистрирующий орган им одновременно должен быть предъявлен документ, удостоверяющий его личность.

При непосредственном представлении уполномоченным представителем заинтересованного юридического лица, не являющимся руководителем его постоянно действующего исполнительного органа или иным лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени этого юридического лица, письменного возражения в регистрирующий орган к письменному возражению должна быть приложена нотариально удостоверенная доверенность или ее копия, верность которой засвидетельствована в нотариальном порядке.

**Влечет ли истечение срока полномочий председателя правления СНТ прекращение его полномочий при условии отсутствия вновь избранного председателя?**

В соответствии с п. 1 ст. 23 Закона о садоводах правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Как указано в пп. 4 п. 1 ст. 21 этого Закона, к исключительной компетенции общего собрания относится вопрос избрания председателя правления и досрочного прекращения его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное.

Соответственно, Законом о садоводах регламентированы порядок избрания единоличного исполнительного органа (председателя правления) и порядок прекращения его полномочий.

В Законе о садоводах не указаны последствия истечения срока полномочий председателя правления. Такие последствия не установлены и гражданским законодательством.

В силу п. 1 ст. 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительным документом.

Ситуация, когда отсутствует орган управления юридического лица, влечет потерю дееспособности садоводческого товарищества.

**Таким образом**, председатель правления должен выполнять функции единоличного исполнительного органа до момента избрания нового руководителя.

**Могут ли председатель или члены правления воздействовать**

**на соседку, чтобы она передвинула свой забор?**

Председатель и члены правления в пределах своей компетенции могут решать конфликты членов товарищества и отвечать на их жалобы и заявления. Однако разрешить земельный спор и разногласия по вопросу местоположения границы земельного участка им не под силу в связи с тем, что они не обладают специальными знаниями и не имеют необходимых инструментов.

Забор, определяющий границу земельного участка, должен стоять в соответствии со сведениями ЕГРН. Если межевание участка не проводилось, то нужно обращаться к кадастровому инженеру и с его помощью устанавливать точные границы.

В процессе межевания кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН.

В случае если причиной пересечения границ земельных участков является ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, она может быть исправлена в порядке, предусмотренном в ст. 61 Закона о государственной регистрации.

**Может ли родственник члена товарищества по доверенности**

**быть избранным в правление садоводческого товарищества?**

Нет, не может. В состав правления садоводческого некоммерческого объединения могут входить только члены такого коллектива. Представитель, выступающий по доверенности, выданной членом некоммерческого объединения, не может быть избран в правление, стать председателем или членом ревизионной комиссии, так как это будет противоречить закону.

По доверенности можно производить уплату взносов, принимать участие в общем собрании, голосовать на нем, выполнять другие поручения.

**По поддельному протоколу общего собрания в налоговой**

**инспекции было зарегистрировано новое правление и председатель. Можно ли оспорить действия налоговой инспекции?**

В силу п. 2 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" для внесения в ЕГРЮЛ изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица, в регистрирующий орган представляется подписанное заявителем заявление о внесении изменений в ЕГРЮЛ по форме N Р14001.

Если представлены все необходимые документы, то у инспекции ФНС России не будет оснований для отказа в государственной регистрации внесения изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, не связанных с внесением изменений в учредительные документы.

В силу ст. 53 ГК РФ и ст. 21 Закона о садоводах рассмотрение вопроса об избрании председателя правления садоводческого некоммерческого товарищества и досрочном прекращении им полномочий относится к исключительной компетенции общего собрания.

Согласно п. 4.1 ст. 9 Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" регистрирующий орган не проверяет на предмет соответствия федеральным законам или иным правовым актам РФ форму представленных документов (за исключением заявления о государственной регистрации) и содержащиеся в представленных документах сведения, за исключением случаев, предусмотренных указанным Законом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", корпоративные споры, связанные с созданием, управлением или участием в садоводческих некоммерческих товариществах, рассматриваются судами общей юрисдикции.

**Таким образом**, следует не оспаривать действия налоговой инспекции, а ставить вопрос о признании недействительным решения общего собрания (если оно было) или о признании незаконными действий по фальсификации протокола новыми членами правления.

На основании рассмотренных требований в сведения ЕГРЮЛ будут внесены изменения путем аннулирования предыдущей записи или внесения новой.

**Обязано ли правление сообщать о своих заседаниях и принятых решениях всем членам товарищества?**

Для ответа на данный вопрос необходимо прочитать устав СНТ о полномочиях правления и порядке проведения заседаний, так как Законом о садоводах данный вопрос не урегулирован.

Члены товарищества, заинтересованные в том, чтобы контролировать все, что происходит у них в СНТ, имеют возможность получать протоколы общих собраний и заседаний правления в соответствии с п. 3 ст. 27 Закона о садоводах.

Следовательно, чтобы получить протоколы заседаний правления, надо обратиться в этот орган с заявлением.

В случае если решения правления нарушают права и законные интересы члена товарищества, он вправе обратиться в суд (пп. 8 п. 1 ст. 19 и абз. 12 п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Раздел 3. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ САДОВОДЧЕСКОГО

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА

**Как рассчитать кворум на общем собрании членов садоводческого товарищества?**

**Кворум** - это минимальное число участников общего собрания, необходимое для признания такого собрания законным.

Общее собрание членов садоводческого товарищества правомочно, если на нем присутствует более 50% членов такого объединения (абз. 7 п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Рассчитать кворум достаточно просто, надо лишь знать, сколько членов в товариществе.

Например, если в садоводческом товариществе 100 членов, то кворум на общем собрании будет, если в нем принимает участие 51 член объединения.

Присутствующие на общем собрании отмечаются в листе регистрации присутствующих, расписываются в нем напротив своей фамилии. При расчете кворума учитываются не только лично присутствующие члены товарищества, но и граждане, которые принимают участие от их имени по доверенности.

Доверенность можно удостоверить как у нотариуса, так и у председателя правления товарищества.

**Как правильно составить протокол общего собрания членов**

**садоводческого товарищества?**

При проведении общего собрания в садоводческом или дачном товариществе составляется протокол. Отсутствие протокола, ошибки, допущенные при его составлении, могут привести к тому, что решение общего собрания будет признано недействительным. Чтобы этого не произошло, в протоколе общего собрания членов садоводческого товарищества должны быть указаны место и дата проведения собрания, а также количественный состав членов СНТ и число членов товарищества, принимающих участие в собрании.

Если кто-то принимал участие в собрании через своего представителя, данное обстоятельство также должно найти свое отражение в протоколе общего собрания.

Кроме этого, в протоколе фиксируются повестка дня и вопросы, выносящиеся на обсуждение общего собрания.

Перечень всех вопросов, которые должны быть отражены в протоколе общего собрания, содержится в п. 4 ст. 181.2 ГК РФ.

В соответствии с данной нормой в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

1) дата, время и место проведения собрания;

2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Некоторые особенности оформления протокола общего собрания необходимо соблюсти, если такое собрание проводилось в форме заочного голосования.

В таком протоколе должны быть указаны:

1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;

2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, подписавших протокол.

В том случае если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в частности, относительно письменной формы протокола, решение общего собрания может быть оспорено.

**Обратите внимание**: оспаривать в судебном порядке надо не протокол общего собрания, а принятые решения.

**По каким основаниям решение общего собрания садоводческого товарищества может быть оспорено?**

Решение общего собрания членов садоводческого товарищества может быть оспорено в судебном порядке по основаниям, предусмотренным в законе.

Решение общего собрания членов является недействительным в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение) (п. 1 ст. 181.3 ГК РФ).

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ **решение общего собрания членов садоводческого товарищества является ничтожным**, если оно:

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, когда в собрании приняли участие все члены СНТ;

- противоречит основам правопорядка или нравственности;

- принято при отсутствии необходимого кворума;

- принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

В силу п. 1 ст. 181.4 ГК РФ **решение общего собрания членов садоводческого товарищества является оспоримым** и может быть признано судом недействительным, если:

- допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

- у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

- допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;

- допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

**Как оспорить решение общего собрания?**

Решение общего собрания членов садоводческого товарищества может быть оспорено в судебном порядке в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников СНТ (п. 5 ст. 181.4 ГК РФ).

Для обращения в суд с исковым заявлением о признании решения общего собрания недействительным потребуется протокол общего собрания членов садоводческого товарищества. Протокол можно получить у председателя правления товарищества. Право на получение этого документа предусмотрено законом.

Копия протокола общего собрания членов садоводческого товарищества представляется для ознакомления членам такого объединения по их требованию, при этом плата за предоставление копии протокола не может превышать затраты на ее изготовление (п. 1, пп. 3 п. 3, п. 4 ст. 27 Закона о садоводах).

До обращения с иском в суд надо уведомить других членов садоводческого товарищества о своем решении. Уведомление других членов садоводческого товарищества о намерении оспорить решение собрания в судебном порядке осуществляется в письменной форме и заблаговременно. Кроме этого, членам товарищества необходимо предоставить иную информацию, имеющую отношение к делу.

Если порядок уведомления членов товарищества о намерении обратиться в суд с иском о признании решения общего собрания недействительным не будет соблюден, то суд при получении иска оставит его без движения и попросит соблюсти установленный законом досудебный порядок.

Члены садоводческого товарищества, не присоединившиеся к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания этого решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными (п. 6 ст. 181.4 ГК РФ).

**В какой суд следует подавать исковое заявление о признании**

**решения общего собрания недействительным?**

Исковое заявление о признании недействительным решения общего собрания членов садоводческого товарищества подается в суд по месту нахождения ответчика - юридического лица.

**Обратите внимание**: обращение в суд по месту жительства председателя будет ошибочным.

**Нужно ли выдавать доверенности уполномоченным СНТ?**

Общее собрание может проводиться в форме собрания уполномоченных.

Уполномоченные СНТ избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам садоводческого некоммерческого объединения (п. 2 ст. 20 Закона о садоводах).

Порядок избрания уполномоченных СНТ должен быть предусмотрен уставом, в котором также должно быть указано:

1) число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;

2) срок полномочий уполномоченного такого объединения;

3) порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);

4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения.

**Таким образом**, в законодательстве не предусмотрено оформление уполномоченным лицам специальных доверенностей, поскольку их полномочия подтверждаются решением соответствующего собрания членов СНТ.

**С какими документами вправе знакомиться члены садоводческого товарищества?**

Для того чтобы понять, куда расходуются членские и целевые взносы, какие решения принимает общее собрание или правление, члены садоводческого товарищества вправе знакомиться с документами такого объединения.

Перечень документов, которые члены садоводческого товарищества вправе получить для ознакомления, закреплен законодательно.

Так, в соответствии с п. 3 ст. 27 Закона о садоводах членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, по их требованию должны предоставляться для ознакомления:

1) устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, внесенные в устав изменения, свидетельство о регистрации соответствующего объединения;

2) бухгалтерская (финансовая) отчетность объединения, приходно-расходная смета объединения, отчет об исполнении этой сметы;

3) протоколы общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собраний уполномоченных), заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) объединения, комиссии объединения по контролю за соблюдением законодательства;

4) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование, а также решения членов объединения при проведении общего собрания в форме заочного голосования;

5) правоустанавливающие документы на имущество общего пользования;

6) иные предусмотренные уставом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан и решениями общего собрания членов объединения внутренние документы.

По требованию члена товарищества председатель правления обязан предоставить копии запрашиваемых документов. За изготовление копий товарищество вправе взимать плату, которая не может превышать затраты на их изготовление.

Дополнительный перечень документов для ознакомления и порядок их предоставления могут быть предусмотрены уставом садоводческого товарищества.

**Что делать, если член садоводческого товарищества не платит**

**членские и целевые взносы?**

К исключительной компетенции общего собрания садоводческого товарищества относится в том числе определение размера и срока внесения взносов, а также порядка расходования целевых взносов.

Если общее собрание приняло решение об утверждении размера взносов и сроках их уплаты и такое решение никем в судебном порядке не оспорено, то уплата взносов является обязанностью для каждого члена товарищества.

Законодатель не ставит обязанность по уплате взносов в зависимость от того, пользуется ли член садоводческого товарищества общим имуществом и своим земельным участком или нет. Не влияет на обязанность по уплате взносов и то, имеет ли член товарищества какие-либо постройки на своем участке или нет.

**Таким образом**, обязанность по уплате членских и целевых взносов своевременно и в полном объеме вытекает из факта членства в товариществе и не зависит от каких-либо индивидуальных обстоятельств. Единственное исключение - если льготы по уплате взносов предусмотрены уставом или решением общего собрания товарищества.

Обязанность уплаты членских и целевых взносов установлена в ст. 19 Закона о садоводах.

Так, в силу пп. 6 п. 2 ст. 19 Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные этим Законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

В пп. 1 п. 2 ст. 19 Закона о садоводах указано, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушения законодательства.

Члены СНТ обязаны соблюдать устав товарищества, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества, выборных органов управления товарищества.

**Таким образом**, обязанность уплаты взносов предусмотрена Законом. Не уплаченные в добровольном порядке взносы подлежат взысканию в судебном порядке.

Помимо суммы основного долга, в судебном порядке могут быть взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами.

В соответствии с п. 1 ст. 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

**Каковы последствия неуплаты членских и целевых взносов?**

В случае неуплаты членом СНТ членских и целевых взносов председатель от имени такого объединения вправе обратиться с иском в суд о взыскании задолженности по взносам.

К взысканию задолженности по членским и целевым взносам применяется общий срок исковой давности, который составляет три года. Срок исчисляется со следующего дня после истечения даты внесения взносов, утвержденной решением общего собрания.

Помимо суммы основного долга, с должника подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами и судебные расходы.

Кроме этого, при невыполнении членом садоводческого товарищества обязанности по уплате членских и целевых взносов должник может быть исключен из членов такого объединения.

Решение об исключении принимается общим собранием членов садоводческого товарищества большинством в две трети голосов (пп. 2 п. 1, п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

В случае исключения из членов садоводческого некоммерческого объединения собственник земельного участка обязан заключить с садоводческим товариществом договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования.

В случае неуплаты установленных договором взносов должник лишается права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов (п. 2 ст. 8 Закона о садоводах).

**После покупки земельного участка в СНТ председатель сообщил о долгах прежнего владельца и сказал, что нужно**

**их погасить. Прав ли председатель?**

Приобретая земельный участок, расположенный на территории садоводческого или дачного товарищества, всегда надо требовать предоставления справки об отсутствии у продавца задолженности по взносам. В противном случае может возникнуть проблема, как в данном вопросе, которой можно было бы избежать.

Требования председателя необоснованные, так как долги прежнего владельца земельного участка подлежат взысканию с него в судебном порядке в пределах трехлетнего срока исковой давности.

**Таким образом**, действия по перекладыванию долга на покупателя земельного участка не основаны на законе.

Исключением является ситуация с получением земельного участка по наследству, так как в соответствии со ст. 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно.

**Земельным участком не пользовались 20 лет, теперь собираемся продать. Председатель требует уплатить взносы за все это время. Прав ли он?**

Требование об уплате членских и целевых взносов может быть направлено только членам товарищества. В соответствии с п. 4 ст. 18 Закона о садоводах учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации.

Другие вступающие в такое объединение лица принимаются в его члены общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае отказа члена товарищества уплачивать взносы в добровольном порядке они подлежат взысканию через суд. Срок исковой давности по данной категории дел - три года.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (ст. 200 ГК РФ).

**Таким образом**, садоводческое товарищество узнало о нарушении своих прав тогда, когда истек срок по уплате взносов, установленный для членов товарищества решением общего собрания.

Как указано в п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Вы можете в добровольном порядке заплатить задолженность по взносам товариществу за весь срок, в течение которого вы не платили. Но если председатель СНТ обратится в суд, то взыскать задолженность он сможет лишь за последние три года.

**Образовалась задолженность по взносам. Хотел оплатить, но требуют еще и пени. Законно ли это?**

Установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов является вопросом, отнесенным на основании пп. 11 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания.

Следовательно, общее собрание своим решением вправе устанавливать размер пени.

Если такого решения принято не было, то при обращении в суд с иском о взыскании задолженности по членским и целевым взносам пени определяются в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Как указано в п. 1 ст. 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

**Зависит ли размер взносов от площади земельного участка?**

В силу п. 4 ст. 16 Закона о садоводах порядок установления размера членских взносов должен быть в обязательном порядке указан в уставе садоводческого или дачного объединения. Данный порядок может предусматривать в том числе установление размера членского взноса в зависимости от площади земельного участка члена такого объединения и (или) общей площади принадлежащих ему и расположенных на этом земельном участке объектов недвижимого имущества.

Свои разъяснения по вопросу зависимости взносов от размера земельного участка в 2014 году дал Верховный Суд РФ.

В Обзоре судебной практики за 2010 - 2013 год указано, что с учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов (ст. 21 Закона о садоводах) необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.

Вместе с тем не исключается возможность установления размера членских взносов в зависимости от размера участка, принадлежащего члену указанного объединения, установления обязанности по уплате членских взносов в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков, поскольку наличие у одного лица участка (либо участков) большей площади, чем у других садоводов, предполагает и соответствующее увеличение текущих расходов объединения, связанных с содержанием имущества общего пользования и обслуживанием большего по размеру участка.

**Таким образом**, по мнению Верховного Суда РФ, садоводы сами должны определять, будут ли взносы в их объединении равными для всех членов или они могут быть поставлены в зависимость от площади земельного участка.

Обязанность по уплате взносов не зависит от того, пользуется член некоммерческого объединения своим земельным участком или нет, если иное правило не было утверждено на общем собрании или закреплено в уставе.

**Хочу вступить в члены СНТ, но с меня требуют уплаты вступительного взноса. Законно ли это требование, ведь прежний владелец участка уже платил вступительный взнос?**

Согласно п. 2 ст. 18 Закона о садоводах членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

Следовательно, после покупки участка на территории СНТ граждане не становятся автоматически членами садоводческого товарищества, это происходит после процедуры их принятия на общем собрании.

Порядок приема в члены садоводческого товарищества, выхода из него, а также порядок внесения вступительных, членских и целевых взносов в обязательном порядке должны быть прописаны в уставе данного товарищества. Размер взносов утверждается общим собранием.

**Таким образом**, вступая в члены товарищества, гражданин должен быть готов к тому, что придется уплачивать взносы (сначала вступительные, затем членские и целевые). Но во всех случаях эти взносы уплачиваются на основании устава и решений общего собрания, а не по желанию председателя и членов правления.

Возможно, что прежний владелец земельного участка при вступлении в члены товарищества также платил вступительные взносы, но он платил их за себя. Теперь, когда вы вступаете в члены СНТ, вступительные взносы предстоит уплачивать вам.

**Обратите внимание**: в соответствии с Законом о ведении гражданами садоводства с 1 января 2019 г. вступительные взносы для членов садоводческих товариществ отменяются. Вместе с тем вступительные взносы, уплаченные до указанной даты, гражданам не возвращаются.

Раздел САДОВЫЙ УЧАСТОК И ПОСТРОЙКИ НА НЕМ

**Как прописаться на даче?**

Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П, которым был признан не соответствующим Конституции РФ абз. 2 ст. 1 Закона о садоводах, дало возможность гражданам, которые имеют в качестве жилья только садовые дома, зарегистрироваться в них.

Однако зарегистрироваться по месту жительства можно не в любом садовом строении, а только в пригодном для проживания и признанном жилым. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, предусмотрены в разд. II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47. В связи с этим орган регистрационного учета может потребовать проведения строительно-технической экспертизы.

В соответствии с п. 12 указанного Положения жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Кроме этого, садоводческое или дачное некоммерческое объединение, в котором находится такой дом, должно располагаться на землях населенных пунктов, о чем в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на земельный участок (выписке из ЕГРН) должна быть сделана соответствующая запись.

Органом регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации является МВД России.

Для регистрации по месту жительства в садовом доме потребуются следующие документы:

- заявление о регистрации по месту жительства;

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);

- документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (договор купли-продажи, дарения и т.п., свидетельство о праве собственности).

Орган регистрационного учета может отказать в регистрации по месту жительства на даче, например, если не представлены доказательства, что жилое помещение, расположенное на земельном участке, пригодно для постоянного проживания.

В случае отказа в регистрации можно обратиться в суд с заявлением об оспаривании такого отказа и обязании органа регистрационного учета зарегистрировать вас по месту жительства на даче.

Если нет доказательств, что дачный домик может использоваться для постоянного проживания, в суд нужно обратиться с иском о признании его таковым.

**Есть старое свидетельство на землю. Что предпринять, чтобы зарегистрировать свое право собственности?**

Владелец земельного участка, у которого есть старое свидетельство, полученное в 90-х годах прошлого века, имеет право воспользоваться дачной амнистией (которая все еще действует) и зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке. Единственное условие - земельный участок должен быть предоставлен до 30 октября 2001 г.

Для регистрации права собственности на земельный участок в Росреестр надо представить заявление на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок.

Документом, подтверждающим право на земельный участок, может быть:

- акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о выделении земельного участка;

- свидетельство о праве гражданина на участок.

Если таких документов нет, можно представить выписку из похозяйственной книги, которую выдает орган местного самоуправления.

Дополнительные документы для регистрации не потребуются (ст. 49 Закона о государственной регистрации).

Право собственности на земельный участок будет зарегистрировано за гражданином независимо от вида права, на котором земельный участок был предоставлен ему ранее (на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования). Если гражданин владел участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такое право прекращается с момента регистрации права собственности на участок.

Если в свидетельстве старого образца не указан вид права, на котором предоставлялся земельный участок, считается, что участок предоставлен гражданину на праве собственности (ч. 1 ст. 49 Закона о государственной регистрации). В этом случае регистрация права собственности также будет произведена.

**Как оформить право собственности на садовый домик?**

Если до 1 января 2017 г. гражданину для оформления прав на свои садовые или дачные постройки надо было подать в Росреестр декларацию об объекте, заполненную собственноручно, то теперь регистрация прав на такие объекты будет невозможна без проведения их кадастрового учета.

Для строительства дачных и садовых домиков и иных объектов недвижимости не нужно получать разрешение на строительство, поэтому для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты потребуются:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;

- технический план.

Для подготовки технического плана надо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, в которой работает кадастровый инженер.

Технический план готовится в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором, также готовится в форме бумажного документа, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, и передается заказчику по договору подряда. В договоре также определяется стоимость кадастровых работ, которые необходимо провести для подготовки технического плана.

После подготовки технического плана на строение нужно уплатить госпошлину в размере 350 руб. (пп. 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ) и подать документы на землю, квитанцию об уплате госпошлины и заявление о регистрации в МФЦ. По результатам регистрации права на дом в садовом или дачном товариществе на руки выдают выписку из ЕГРН.

Свидетельство о государственной регистрации права с 15 июля 2016 г. не выдается.

Итак, для того чтобы оформить дом в садовом или дачном товариществе, рекомендуем следующий порядок действий.

**Во-первых**, обратиться к кадастровому инженеру и подготовить технический план строения.

**Во-вторых**, уплатить госпошлину в размере 350 руб.

**В-третьих**, подать в МФЦ заявление о регистрации права собственности и постановке строения на кадастровый учет, к которому следует приложить:

- квитанцию об уплате госпошлины;

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- технический план строения.

**В-четвертых**, получить выписку из ЕГРН.

**Обязательно ли регистрировать садовый дом?**

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат:

- право собственности;

- право хозяйственного ведения;

- право оперативного управления;

- право пожизненного наследуемого владения;

- право постоянного пользования;

- ипотека;

- сервитуты;

- иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами.

Действующее законодательство не содержит норм, которые требуют от гражданина в обязательном порядке регистрировать построенный садовый дом. Об обязанности ставить на учет постройку ничего не сказано ни в Налоговом кодексе РФ, ни в Законе о государственной регистрации.

Ни в одном законе не оговорены и сроки, в течение которых гражданин должен зарегистрировать свой построенный дом.

Однако надо помнить, что гражданин, который построил дом, не будет иметь никаких документов на возведенный объект, а значит, у него не будет и прав им распоряжаться.

Если право не будет зарегистрировано, оно считается не возникшим. В этом случае наступают следующие последствия: человек не может распорядиться этим объектом, в частности, продать, подарить, завещать и т.д.

**Как правильно провести межевание земельного участка?**

**Межевание земельного участка** - это работы по установлению границ земельного участка.

Для проведения межевания необходимо обратиться к кадастровому инженеру, заключить с ним договор подряда на проведение кадастровых работ. При выборе кадастрового инженера убедитесь, что он является членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Кадастровые работы по межеванию включают в себя:

- сбор и изучение сведений о земельном участке, предоставленных документов на землю, имеющихся геодезических данных по участку, а также адресов соседних земельных участков;

- подготовку проекта межевания;

- уведомление правообладателей смежных земельных участков (лиц, права которых могут быть затронуты межеванием);

- выезд на место и определение границ участка на местности;

- оформление акта согласования границ (этот документ подписывается правообладателями смежных участков);

- геодезическую съемку участка и определение координат межевых знаков;

- точное определение площади земельного участка;

- чертеж земельного участка со всеми его границами;

- подготовку межевого плана.

Межевой план изготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Межевой план также может быть подготовлен в форме документа на бумажном носителе.

После того как межевание будет проведено, заявление и необходимые документы надо представить в Росреестр.

Срок постановки земельного участка на кадастровый учет и государственной регистрации прав не должен превышать 10 рабочих дней со дня приема Росреестром заявления и необходимых документов. Если заявление было подано через МФЦ, то срок рассмотрения заявления составит 12 рабочих дней.

**Может ли земельный участок, в отношении которого в ЕГРН нет сведений о правообладателе, быть признан бесхозяйным и отойти муниципалитету?**

В Законе о государственной регистрации предусматривается, что земельный участок, учтенный в установленном законодательством РФ порядке до 1 марта 2008 г., может быть снят с кадастрового учета в случае, если сведения о правообладателе такого участка отсутствуют в ЕГРН.

Перед тем как снять такой земельный участок с кадастрового учета, Росреестр направляет правообладателям исходного земельного участка (участка, из которого образован данный участок) или правообладателям расположенных на земельном участке объектов недвижимости уведомления о том, что если в течение шести месяцев права на земельный участок не будут зарегистрированы, такой участок будет снят с кадастрового учета. При отсутствии в ЕГРН сведений о правообладателях исходного земельного участка или расположенных на земельном участке объектов недвижимости запрос о наличии правоустанавливающих документов на земельный участок и оснований для разграничения права собственности на него направляется Росреестром в уполномоченные органы и организации. Если в Росреестр поступает уведомление об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок или правоустанавливающих документов, выданных другим лицам, или такое уведомление не поступает в течение трех месяцев со дня направления запроса, земельный участок снимается с кадастрового учета.

Если у собственника садового земельного участка имеется старое свидетельство о праве собственности, выданное, например, в 1995 году, и сведения о таком земельном участке (как о ранее учтенном) и его правообладателе внесены в ЕГРН на основании такого свидетельства, оснований для снятия земельного участка с кадастрового учета нет.

Если таких сведений в ЕГРН нет, но ранее регистрировалось право собственности на садовый домик, расположенный на таком земельном участке, орган регистрации прав по почтовому адресу правообладателя такого объекта недвижимости или по адресу его электронной почты (если такие сведения есть в ЕГРН) направляет уведомление о необходимости регистрации прав на земельный участок. В случае если в течение трех месяцев с момента направления уведомления право на такой земельный участок не будет зарегистрировано, он будет снят с кадастрового учета.

Если в ЕГРН отсутствуют сведения и о земельном участке, и о его правообладателе, например, когда собственник не обращался за внесением сведений о ранее учтенном земельном участке в государственный кадастр недвижимости (до 1 января 2017 г.), то такой земельный участок не может быть снят с кадастрового учета.

В соответствии со ст. 69 Закона о государственной регистрации права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей. При этом регистрация прав обязательна при регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с объектом недвижимости.

Для того чтобы удостовериться, имеются ли сведения о правообладателе ранее учтенного земельного участка в ЕГРН, можно запросить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Сделать это можно через Интернет, заполнив необходимые данные на официальном сайте Росреестра или обратившись в МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости.

В строке "Особые отметки" разд. 1 выписки из ЕГРН при наличии сведений о правообладателе будут приведены сведения о возникших до вступления в силу указанного Закона вещных правах на земельный участок, учтенных в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Закона о государственной регистрации.

**Владелец соседнего земельного участка на дачу не приезжает, где он живет, неизвестно. Может ли за него в акте согласования границ расписаться председатель товарищества?**

На основании ч. 1 ст. 39 Федерального закона "О кадастровой деятельности" местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию.

В соответствии с ч. 3 этой же статьи согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности;

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования;

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени указанных лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Председатель правления садоводческого товарищества вправе согласовывать местоположение границ земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования.

Для того чтобы узнать адрес правообладателя смежного земельного участка, можно обратиться в Росреестр (это можно сделать через официальный сайт или МФЦ) и запросить там выписку из ЕГРН.

Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 N 975 утвержден Порядок заполнения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состав содержащихся в них сведений, а также требования к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде. В соответствии с п. 75 этого Порядка почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником смежного земельного участка или с лицом, обладающим смежным земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, указываются в реквизите "Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков" разд. 3.1 "Описание местоположения земельного участка" выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

**Взносы все время увеличиваются. Можно ли отказаться от земельного участка, так как продать его я не могу?**

Земельный кодекс РФ предусматривает в качестве одного из оснований прекращения прав на земельный участок - отказ от права на него. Условия и порядок отказа определены в ст. 53 ЗК РФ. В соответствии с указанной нормой отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав.

Согласно ч. 1 ст. 56 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка. К заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на этот земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в ЕГРН.

Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается копия документа, удостоверяющего личность.

**Из документов на землю у нас только расписка в получении денежных средств продавцом и старое свидетельство, выданное на его имя. Как оформить участок?**

Для того чтобы правильно оформить сделку купли-продажи земельного участка и зарегистрировать переход права собственности на участок от продавца к покупателю, необходимо убедиться, что продавец участка является его законным собственником.

Передача денежных средств является лишь частью сделки. Без правильного оформления договора и регистрации перехода права в Росреестре договор не считается заключенным.

Договор купли-продажи недвижимости должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ).

В случае когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Теперь, когда ясно, что сделка толком оформлена не была, надо найти прежнего владельца земельного участка и заключить с ним договор в соответствии с законом.

**Планирую приобретать участок. Он продается по членской книжке садовода с оформлением у председателя. Это правильно?**

Членская книжка садовода является документом, подтверждающим внесение членских и целевых взносов. Договор купли-продажи земельного участка не имеет ничего общего с переписыванием данных в членской книжке. Вы просто купите "воздух", если согласитесь на передачу денег взамен получения этого документа.

Потом, когда вы захотите все же оформить свои права на землю, вам придется искать человека, которому этот участок изначально выделялся, если документы на него оформлялись, и заключать с ним договор. Если такого человека вы не найдете или участок никому ранее во владение не выделялся, придется обращаться в суд с иском о признании вашего права на землю.

Сейчас вам нужно запросить выписку из ЕГРН на данный земельный участок и проверить, кто является его собственником. Только с собственником можно заключить договор купли-продажи земельного участка и зарегистрировать переход права собственности в Росреестре. Председатель к этой сделке отношения не имеет, за исключением ситуации, когда владелец земельного участка выдал на его имя нотариальную доверенность.

Вероятнее всего, участок не оформлен и не поставлен на кадастровый учет, поэтому прежде чем оформить сделку, нужно привести все документы в порядок.

**Сосед построил навес к гаражу, которым затенил часть моего участка. Правильным ли будет требование о сносе навеса как самовольной постройки?**

Требование о сносе навеса к гаражу как самовольной постройки будет неправомерным. Навес не относится к недвижимым вещам, объектам капитального строительства, поэтому он не может быть квалифицирован как самовольная постройка в смысле, придаваемом ст. 222 ГК РФ, с применением соответствующих правовых последствий. Лицо, чьи права нарушены возведенным навесом, может использовать иные способы защиты права.

В п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

**Сосед построил на своем участке огромный дом, похожий на многоквартирный. Как заставить его снести эту постройку?**

Жилой дом считается построенным незаконно, если он возведен на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо дом возведен без необходимых на то разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

На земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, строить многоквартирные дома нельзя.

В случае нарушения прав других собственников в результате незаконного строительства жилого дома эти собственники могут, в частности, обратиться (п. 4 ст. 222, ст. 304 ГК РФ; ст. 10 Закона о прокуратуре):

- в суд с иском о сносе самовольной постройки за счет средств лица, возводившего жилой дом, при наличии нарушений прав собственников;

- прокуратуру с жалобой на нарушение закона;

- администрацию населенного пункта с жалобой.

**Что лучше - подарить или завещать земельный участок?**

Собственник земельного участка вправе распорядиться имуществом по своему усмотрению, в том числе подарить его или передать по наследству.

По договору дарения земельного участка даритель обязуется безвозмездно и без всяких условий передать одаряемому объект недвижимого имущества в собственность (ст. 572 ГК РФ).

В договоре дарения земельного участка следует указать:

- данные о каждой стороне сделки (Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации);

- предмет договора - земельный участок (его общую площадь, адрес местонахождения, категорию земли и кадастровый (условный) номер);

- данные о правоустанавливающих документах на земельный участок (на каком основании участок был приобретен (договор купли-продажи, решение суда, постановление о выделении и т.п.));

- стоимость земельного участка по оценке сторон, например, в соответствии с его кадастровой стоимостью;

- сведения об отсутствии фактов ареста, залога и иных ограничений прав на земельный участок и строения, здания, сооружения на нем.

Договор дарения составляется в простой письменной форме. Нотариальное удостоверение договора не обязательно.

Для регистрации права собственности и перехода права на земельный участок в органы Росреестра каждой стороне договора дарения необходимо представить следующие документы:

- заявление дарителя о регистрации перехода права собственности на земельный участок и заявление одаряемого о регистрации права собственности на участок;

- оригиналы договора дарения;

- паспорта каждой из сторон договора;

- документ, подтверждающий полномочия представителя стороны договора (доверенность);

- иные документы, например, нотариальное согласие супруга (и) на совершение сделки дарения, если земельный участок был приобретен в браке;

- квитанцию об уплате госпошлины.

Размер госпошлины при регистрации права собственности на земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, составляет 350 руб.

В отличие от дарения право собственности на земельный участок при оформлении завещания переходит не сразу, а только после наступления смерти наследодателя.

В течение жизни условия завещания можно менять сколько угодно раз, можно и вовсе его отменить.

Для того человека, который приобретает права на землю, скорее всего, будет лучшим вариантом оформить договор дарения. Но надо помнить, что вместе с имуществом переходит и обязанность по уплате налогов и взносов в СНТ.

Собственнику имущества, который только еще принимает решение - подарить или завещать земельный участок, следует взвесить все "за" и "против", так как одинакового для всех ответа на этот вопрос быть не может.

**Как должны быть расположены электрические столбы на земельном участке садоводческого товарищества?**

Электрические сети садоводческого товарищества, включая столбы, размещаются на территории объединения в соответствии с утвержденным проектом и техническими условиями на технологическое присоединение к электрическим сетям энергоснабжающей организации.

Указанные документы должны храниться у председателя правления садоводческого товарищества, и получить их для ознакомления можно обратившись к нему с заявлением (п. 3 ст. 27 Закона о садоводах).

Вопрос о правильном местоположении электических столбов возникает тогда, когда один из них оказывается на территории садовода или в непосредственной близости от границы земельного участка.

Электрический столб может оказаться в границах земельного участка садовода по ряду причин.

Например, столб мог быть установлен с нарушением проекта размещения электрических сетей или из-за того, что собственник участка "прирезал" себе часть земель общего пользования.

Указанные обстоятельства подлежат выяснению, в том числе при помощи установления местоположения границ земельных участков с помощью данных, полученных из ЕГРН.

Для переноса столба с личного земельного участка на территорию общего пользования надо обратиться с заявлением в правление товарищества. Правление садоводческого товарищества может в пределах своей компетенции решать текущие вопросы. Вопросы, связанные с формированием, использованием и распоряжением имуществом общего пользования, решаются на общем собрании.

Если на обращение о переносе столба с земельного участка садовода получен отказ, то решить проблему можно обратившись в суд.

Электрические сети, расположенные на территории садоводческого некоммерческого товарищества, относятся к имуществу общего пользования. Это следует из ст. 1 Закона о садоводах.

Согласно указанной статье **имущество общего пользования** - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране и т.п.

Расположение столба на земельном участке членов товарищества противоречит п. 8.12 СП 53.13330.2011 "Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*", в соответствии с которым сети электроснабжения на территории садоводческого, дачного объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки.

**Нужно ли садоводческому товариществу получать лицензию на воду?**

Согласно ч. 3 ст. 9 Водного кодекса РФ право пользования подземными водными объектами приобретается по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством о недрах.

В преамбуле Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" указано, что **недра** являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Статья 11 Закона РФ "О недрах" и п. 2.1 Положения о порядке лицензирования пользования недрами, утвержденного Постановлением Верховного Совета РФ от 15.07.1992 N 3314-1, устанавливают, что предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии.

**Лицензия** является документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной целью в течение установленного срока при соблюдении им заранее оговоренных требований и условий.

По общему правилу на осуществление добычи подземных вод необходимо получение лицензии. Однако из данного правила есть исключение.

В ст. 19 Закона РФ "О недрах" указано, что собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющихся в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 куб. м в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до 5 м в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Под использованием для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод в целях указанной статьи понимается их использование собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков для личных, бытовых и иных не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности нужд.

**Таким образом**, физическим лицам - владельцам земельных участков лицензия на пользование недрами не нужна.

**Обратите внимание**: согласно ст. 51 Закона о ведении гражданами садоводства некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 г. без получения лицензии на пользование недрами.

**Таким образом**, после указанной даты садоводческим товариществам все же придется получать лицензию на пользование недрами.

**Правомерно ли с нас собирают денежные средства на межевание земельного участка общего пользования?**

Денежные средства в СНТ собирают в форме взносов. В зависимости от целей сбора денежных средств в СНТ могут быть членские и целевые взносы (ст. 1 Закона о садоводах).

В силу ст. 21 Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относится принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения.

**Таким образом**, для проведения межевания земельного участка общего пользования, постановки его на кадастровый учет и регистрации права собственности необходимо принятие соответствующего решения общим собранием членов садоводческого товарищества.

Утверждение размера взносов и срока их уплаты также относится к компетенции общего собрания.

Если указанные решения на общем собрании членов садоводческого товарищества не принимались, то требования об уплате денежной суммы на межевание не являются обоснованными.

Проводить или не проводить межевание земельного участка общего пользования - должно решать каждое садоводческое товарищество самостоятельно в зависимости от того, какие документы на землю имеются, оформлены ли они надлежащим образом и т.д.

**Можно ли выделить свою долю в общем имуществе и оформить ее на себя?**

В соответствии с п. 3 ст. 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

На основании п. 2 ст. 4 Закона о садоводах имущество общего пользования может находиться как в совместной собственности членов некоммерческих объединений граждан, так и в собственности такого объединения.

По смыслу п. 2 ст. 244 и ст. 253 ГК РФ в имуществе, находящемся в общей совместной собственности, доли участников такой собственности не определяются.

Согласно правовой позиции, высказанной Верховным Судом РФ в Обзоре судебной практики за 2010 - 2013 год, право на получение причитающейся доли в имуществе общего пользования, исходя из пп. 7 п. 1 ст. 19 и ст. 42 Закона о садоводах, предоставляется лишь при реорганизации или ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

**Таким образом**, если садоводческое товарищество не ликвидируется, выделить и оформить свою долю в праве собственности на имущество общего пользования нельзя.

**Может ли садоводческое товарищество загородить проход**

**и проезд по своей территории членам соседнего товарищества?**

Земельный участок, выделенный садоводческому товариществу, относится к имуществу общего пользования в соответствии со ст. 1 Закона о садоводах.

Принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (пп. 10 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах).

Согласно п. 1 ст. 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику такого имущества.

Следовательно, общее собрание членов садоводческого товарищества в пределах своей компетенции может принять решение о запрете проезда и прохода по земельному участку, принадлежащему СНТ, для граждан, которые не являются собственниками участков, расположенных на его территории.

Если у граждан, которые ранее пользовались проходом и проездом через территорию садоводческого товарищества, нет другой возможности попасть на свои земельные участки, они вправе требовать установления сервитута.

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут устанавливается путем подписания соглашения или в судебном порядке.

**С момента основания СНТ мы ездили через территорию соседнего товарищества. Теперь они поставили шлагбаум и не хотят нас пропускать. Что делать?**

Соседнее товарищество могло огородить свою территорию и установить шлагбаум в том случае, если оно является правообладателем земельного участка, выделенного этому СНТ на основании постановления органа местного самоуправления.

В случае если другой дороги к вашему земельному участку нет, придется решать вопрос об установлении сервитута.

**Сервитут** - это право ограниченного пользования чужим земельным участком, например, для прохода или проезда.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, которое требует установить его, и собственником соседнего участка. Если стороны не придут к соглашению об установлении сервитута или об определении его условий, лицо, которое требует установления сервитута, должно обратиться в суд (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Дела об установлении сервитута между двумя садоводческими товариществами рассматривает арбитражный суд.

До обращения в суд нужно направить второй стороне предложение о заключении соглашения об установлении сервитута. Только после получения отказа или при отсутствии ответа у истца возникнет право на обращение с иском в суд.

В исковом заявлении надо указать срок, цели и условия установления сервитута, а также привести доказательства, что пройти и проехать без использования земельного участка ответчика невозможно.

К исковому заявлению об установлении сервитута необходимо приложить следующие документы:

- документы, подтверждающие право собственности или другое право (право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования) на земельный участок;

- выписку из ЕГРЮЛ;

- доказательства обращения к собственнику соседнего участка, а также доказательства его отказа установить сервитут или несогласия с условиями сервитута (если имеются);

- квитанцию об уплате госпошлины.

**В садоводческом товариществе несколько заброшенных участков. Можно ли отдать их желающим?**

Заброшенные земельные участки делятся на две категории:

1) те, которые официально выделялись гражданам, но потом ими просто перестали пользоваться;

2) те, которые никому никогда не выделялись и которые находятся в муниципальной собственности или в собственности юридического лица.

Прежде чем передавать заброшенные участки во владение граждан, изъявивших желание их приобрести, такие участки нужно признать бесхозяйными.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет регистрирующим органом по заявлению органа местного самоуправления.

В п. 3 ст. 225 ГК РФ определен порядок признания права муниципальной собственности на бесхозяйные недвижимые вещи.

Нормами гражданского процессуального законодательства (ст. 22, 262, 290 ГПК РФ) предусмотрен судебный порядок рассмотрения споров о признании права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь, отнесенных к подведомственности судов, которые разрешают такие дела в порядке особого производства.

Специальным субъектом, обладающим правом обращения как в регистрирующий орган, так и в суд, является муниципальный орган, поскольку в случае наличия у недвижимой вещи признаков бесхозяйной может возникнуть лишь право муниципальной собственности.

В силу п. 3 ст. 225 ГК РФ бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Обращению в суд должна предшествовать постановка этого имущества на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, на основании заявления органа местного самоуправления, на территории которого оно находится. Обращение в суд возможно только по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет.

Гражданин, который фактически пользуется заброшенным земельным участком, может обратиться в суд с заявлением о признании бесхозяйной только движимой вещи, к категории которых жилой дом и земельный участок не относятся (ч. 1 ст. 290 ГПК РФ, ст. 130 ГК РФ).

**Вправе ли садоводческое товарищество отключать электроэнергию за неуплату взносов?**

Из содержания ст. 21 - 23 Закона о садоводах не следует, что к компетенции общего собрания членов садоводческого объединения, его правления и председателя правления отнесено решение вопросов о подключении, подаче и прекращении подачи электроэнергии членам данного объединения либо лицам, ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

Данные вопросы регулируются исключительно нормами Гражданского кодекса РФ, а также специальным законодательством об электроэнергетике.

Согласно ст. 539 ГК РФ по **договору энергоснабжения** энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

В соответствии со ст. 540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

В п. 2 и 3 ст. 546 ГК РФ предусмотрено, что перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

В силу п. 4 ст. 26 Федерального закона "Об электроэнергетике" сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены энергопринимающие устройства или объекты электроэнергетики, не вправе препятствовать передаче электрической энергии на указанные устройства или объекты.

В соответствии с п. 7 ст. 38 Федерального закона "Об электроэнергетике" Правительству РФ предоставлено право утверждать порядок полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии потребителями - участниками оптового и розничных рынков, в том числе его уровня, в случае нарушения своих обязательств потребителями, а также в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварийных ситуаций.

Во исполнение указанных положений Закона Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442 утверждены Правила полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, которыми регламентированы основания и порядок ограничения режима потребления электрической энергии.

**В частности, согласно** **п. 2** **указанных Правил ограничение режима потребления вводится при наступлении любого из следующих обстоятельств:**

- получение законного требования судебного пристава-исполнителя о введении ограничения режима потребления;

- нарушение потребителем своих обязательств, выразившееся в следующих действиях:

неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и (или) услуг по передаче электрической энергии, услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии потребителям, если это привело к образованию задолженности потребителя перед гарантирующим поставщиком, энергосбытовой, энергоснабжающей организацией или производителем электрической энергии (мощности) на розничном рынке по основному обязательству, возникшему из договора энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)), в том числе обязательству по предварительной оплате электрической энергии (мощности);

неисполнение или ненадлежащее исполнение потребителем обязательств по оплате услуг по передаче электрической энергии, если это привело к образованию задолженности потребителя перед сетевой организацией по основному обязательству, возникшему из договора об оказании услуг по передаче электрической энергии, в том числе обязательству по предварительной оплате таких услуг;

неисполнение или ненадлежащее исполнение потребителем условий договора, касающихся обеспечения функционирования устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики, устройств компенсации реактивной мощности;

нарушение характеристик технологического присоединения, указанных в документах о технологическом присоединении (в том числе превышение максимальной мощности энергопринимающего устройства потребителя), вызванное подключением потребителем к принадлежащим ему энергопринимающим устройствам и (или) объектам электроэнергетики электропотребляющего оборудования либо изменением потребителем режима работы подключенного электропотребляющего оборудования;

- прекращение обязательств по поставке электрической энергии (мощности) по договору энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) и (или) по оказанию услуг по передаче электрической энергии в отношении энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики по договору оказания услуг по передаче электрической энергии;

- выявление факта бездоговорного потребления электрической энергии;

- выявление ненадлежащего технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителя, которое установлено гарантирующим поставщиком, заключившим с этим потребителем в случаях, предусмотренных Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, договор энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) при отсутствии документов, подтверждающих технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности;

- поступление от потребителя заявления о введении в отношении его энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики ограничения режима потребления в случае, если у потребителя отсутствует техническая возможность самостоятельного ограничения режима потребления;

- окончание срока, на который осуществлялось технологическое присоединение с применением временной схемы электроснабжения, или возникновение основания для его досрочного прекращения;

- возникновение (угроза возникновения) аварийных электроэнергетических режимов;

- необходимость проведения ремонтных работ на объектах электросетевого хозяйства сетевой организации, к которым присоединены энергопринимающие устройства и (или) объекты электроэнергетики потребителя, или необходимость проведения ремонтных работ на объектах электросетевого хозяйства смежных сетевых организаций (объектах электросетевого хозяйства иных владельцев) либо на объектах по производству электрической энергии в случае, если проведение этих работ невозможно без ограничения режима потребления.

Кроме этого, согласно п. 6 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861, собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, не вправе препятствовать перетоку через их объекты электрической энергии для такого потребителя и требовать за это оплату.

Исходя из вышеизложенного, граждане признаются абонентами и имеют право требовать восстановления нарушенных прав (подключения к электрическим сетям), в том числе от собственников и иных законных владельцев объектов электросетевого хозяйства, если фактическое подключение к присоединенной сети было произведено в установленном порядке.

**Какая процедура подключения дома, расположенного на территории СНТ, к газораспределительной сети?**

В соответствии с п. 115 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314, в случае необходимости подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объектов капитального строительства, расположенных в пределах территории некоммерческого объединения и принадлежащих его членам, запрос о предоставлении технических условий и (или) заявка о подключении (технологическом присоединении) таких объектов подаются исполнителю лицом, уполномоченным решением общего собрания членов некоммерческого объединения, с приложением соответствующего решения к необходимым документам.

**Таким образом**, с заявкой на подключение объектов капитального строительства, принадлежащих члену СНТ, обращается лицо, уполномоченное решением общего собрания СНТ на осуществление данных действий.

По договору о подключении исполнитель обязуется осуществить подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства на территории СНТ, включающее в себя мероприятия по строительству сети газораспределения от существующей сети газораспределения до границы земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования некоммерческого объединения. Следовательно, в случае подключения объекта капитального строительства, принадлежащего члену садоводческого товарищества, газораспределительная организация выполняет мероприятия по подключению до границ земельного участка СНТ. При этом в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу СНТ, мероприятия по подключению до границ земельного участка члена СНТ осуществляются СНТ и (или) членом СНТ самостоятельно, в том числе с привлечением подрядных организаций.

В случае подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, принадлежащих гражданам, ведущим индивидуальное хозяйство на территории СНТ, они самостоятельно обращаются с заявкой на подключение.

К заявке на подключение прилагается договор о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ.

ЧТО ЖДЕТ САДОВОДОВ С 1 ЯНВАРЯ 2019 Г.

Действующий в настоящее время Закон о садоводах с 1 января 2019 г. утратит силу. Вместо него будет действовать новый Закон о ведении гражданами садоводства.

Таким образом, с 1 января 2019 г. вступит в силу новый специальный Закон, который будет регулировать деятельность СНТ, соответственно, с этого времени изменятся некоторые правила ведения садоводства.

Новый Закон о садоводстве определит особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства или огородничества, и гражданско-правовое положение членов этих организаций, а также будет регулировать отношения, связанные с участием в этих организациях и с управлением ими (корпоративные отношения), и другие отношения, возникающие в связи с созданием, деятельностью и ликвидацией этих организаций.

**В какой форме будут существовать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан с 1 января 2019 г.?**

Как следует из ст. 4 Закона о ведении гражданами садоводства, некоммерческая организация, которая создается гражданами для ведения ими огородничества или садоводства, может быть создана исключительно как огородническое некоммерческое товарищество или садоводческое некоммерческое товарищество. Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

Создание дачных некоммерческих товариществ, партнерств, кооперативов, так же как и садоводческих партнерств и кооперативов, новый Закон не предусматривает.

**Таким образом**, если сейчас садоводы, огородники и дачники ведут свою деятельность в форме садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, кооператива или партнерства, то по новому Закону останется лишь две формы: садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество. Партнерства должны будут внести изменения в устав, а кооперативы - провести процедуру реорганизации путем преобразования и также изменить свои учредительные документы.

**Какие взносы будут уплачивать по новому** **Закону** **члены садоводческого товарищества?**

Согласно ч. 1 ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства взносы членов товарищества могут быть двух видов:

1) членские взносы;

2) целевые взносы.

Вступительные взносы в садоводческое и огородническое товарищество будут отменены. Уплаченные до 1 января 2019 г. вступительные взносы возвращаться не будут.

В ч. 2 - 4 ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства предусматривается следующее.

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

Уставом садоводческого или огороднического товарищества должны быть предусмотрены:

- порядок уплаты членских взносов на расчетный счет товарищества;

- периодичность уплаты членских взносов (не может быть чаще одного раза в месяц);

- срок внесения членских взносов.

**Что говорит новый** **Закон** **о размере взносов: будет ли он равным для всех членов товарищества или нет?**

Размер взносов по новому Закону, так же, как и сейчас, может быть как равным для всех членов товарищества, так и неравным. Все зависит от того, какое решение примет это товарищество.

В соответствии с ч. 7 ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства в случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества. Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке (ч. 10 ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства).

**Кто сможет стать членом садоводческого товарищества**

**по новому** **Закону****?**

В отличие от Закона о садоводах, которым предусматривается, что членами садоводческого товарищества могут стать лишь граждане, достигшие 18 лет, новый Закон о ведении гражданами садоводства возрастного ограничения для претендентов в члены товарищества не устанавливает.

В ст. 12 нового Закона указано следующее.

Членами товарищества могут являться исключительно физические лица.

Для вступления в члены товарищества необходимо подготовить заявление, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов товарищества.

С заявлением о вступлении в члены товарищества могут обратиться правообладатели садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества.

**По какой причине можно будет отказать в приеме в члены товарищества по новому** **Закону****?**

Согласно ч. 9 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства в приеме в члены товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление о вступлении в члены:

1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности по своевременной уплате взносов и не устранило указанное нарушение;

2) не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;

3) не представило документы о правах на земельный участок;

4) представило заявление, не соответствующее требованиям.

**Нужно ли будет заново вступать в члены товарищества**

**после реорганизации юридического лица в связи с принятием**

**нового** **Закона****?**

Ответ на этот вопрос содержится в ч. 10 ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства:

"У членов реорганизованной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства или огородничества до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации товарищества, созданного в результате реорганизации указанной некоммерческой организации. При этом принятие решения о приеме в члены товарищества не требуется".

**Можно ли будет проводить общее собрание в форме собрания**

**уполномоченных после вступления в силу нового** **Закона****?**

Общее собрание можно будет проводить в трех формах:

1) очной;

2) заочной;

3) очно-заочной.

Такой разновидности, как собрание уполномоченных, новый Закон не предусматривает.

**Как будет проводиться общее собрание членов товарищества**

**после вступления в силу нового** **Закона****?**

В новом Законе указано, что общее собрание членов товарищества рассматривает и принимает решения по следующим вопросам:

1) принятие нового устава и внесение изменений в старый устав товарищества;

2) избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

3) определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

4) принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;

5) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования.

Общее собрание будет вправе принимать решения и по другим вопросам, перечень которых приводится в ч. 1 ст. 17 Закона о ведении гражданами садоводства.

В этой статье закреплено также следующее.

Общее собрание членов товарищества может быть очередным и в случае необходимости - внеочередным.

Очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Внеочередное общее собрание членов товарищества проводится по требованию:

1) правления товарищества;

2) ревизионной комиссии (ревизора);

3) членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества;

4) органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

Не менее чем за две недели до дня проведения общего собрания члены товарищества должны быть уведомлены о предстоящем событии.

Уведомлять членов товарищества о проведении общего собрания можно следующими способами:

1) направлением уведомления по адресам, указанным в реестре членов товарищества;

2) размещением объявления на сайте товарищества в Интернете;

3) размещением объявления на информационном щите, расположенном в границах территории садоводства или огородничества.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества.

Рассматривать на общем собрании вопросы, которые не были включены в повестку дня, запрещено (решения, принятые по вопросам, не включенным в повестку дня, могут быть оспорены в судебном порядке).

По ряду вопросов, перечень которых установлен Законом о ведении гражданами садоводства, в общем собрании могут принимать участие не только члены товарищества, но и граждане, которые членами не являются, но имеют земельные участки в границах объединения.

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании будет присутствовать более 50% членов товарищества.

**От имени членов товарищества в общем собрании могут принимать участие их представители, выступающие по доверенности.**

Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом, в котором указывается результат голосования. Список присутствующих, с подписью каждого члена товарищества либо представителя члена товарищества, принимавших участие в общем собрании членов товарищества, является приложением к протоколу.

Протокол общего собрания членов товарищества подписывает председатель общего собрания членов товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами товарищества, членами товарищества, а также лицами, которые членами товарищества не являются, но имеют земельные участки в границах объединения.

**Что можно будет строить на садовом участке по новому** **Закону****?**

На садовом земельном участке можно будет возводить следующие строения:

- садовый дом - здание для сезонного (временного) использования;

- жилой дом;

- хозяйственные постройки (сараи, бани, теплицы, навесы и др.);

- гаражи.

На огородных земельных участках можно будет возводить хозяйственные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая, а вот строить дома - нет.

**Нужно ли будет менять устав СНТ в связи с вступлением**

**в силу нового** **Закона****?**

Да, вносить изменения в устав будет нужно. В соответствии с требованиями ч. 5 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства учредительные документы, а также наименования некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до 1 января 2019 г., **подлежат приведению в соответствие с новым Законом при первом изменении учредительных документов указанных организаций.**

**Нужно ли будет в связи с вступлением в силу нового** **Закона**

**проводить реорганизацию юридического лица и вносить**

**изменения в правоустанавливающие документы?**

После вступления в силу нового Закона, регламентирующего деятельность садоводческих и огороднических товариществ, реорганизация объединений, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до 1 января 2019 г., не потребуется, кроме одного исключения - если такое юридическое лицо было создано в форме кооператива.

На основании ч. 4 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства созданные до 1 января 2019 г. садоводческие или огороднические кооперативы должны быть реорганизованы путем преобразования в товарищества собственников недвижимости.

Со дня вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства к созданным до 1 января 2019 г. огородническим некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие с этим Законом будут применяться положения об огороднических некоммерческих товариществах.

Со дня вступления в силу Закона о ведении гражданами садоводства к созданным до 1 января 2019 г. садоводческим или дачным некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие с этим Законом будут применяться положения о садоводческих некоммерческих товариществах.

Изменения наименований организаций не потребуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, которые содержат их прежние наименования. Вносить такие изменения можно будет по желанию.