САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

ВЫПУСК 23

С.Е. ЖМУРКО

Жмурко С.Е., адвокат Межрегиональной коллегии адвокатов г. Москвы, эксперт по правовым вопросам МОО "Московский союз садоводов".

Предисловие

Более 60 миллионов граждан нашей страны владеют и пользуются дачными или садовыми участками, занимаются личным подсобным хозяйством или индивидуальным жилищным строительством.

Закон о садоводческих товариществах действует уже почти 20 лет. Но с каждым годом вопросов у тех, кто связан с темой садоводства и дачного хозяйства, становится не меньше, а больше.

Можно самостоятельно прочитать Закон, но как его понять и применить, знают далеко не все. Ведь чтобы разобраться во всех хитросплетениях взаимоотношений садоводческих товариществ и собственников земельных участков, недостаточно знать только один закон, нужно руководствоваться и другими правовыми и нормативными актами.

Конечно, можно поискать ответ на свой вопрос в Интернете, но велика вероятность получить неграмотный, некомпетентный совет, который еще больше запутает или направит по неверному пути.

Многие владельцы земельных участков зачастую не знают, куда обратиться, чтобы оформить свои права на землю или дом, куда пожаловаться на незаконные действия председателя и правления СНТ.

Мы постарались вместить в эту книгу как можно больше вопросов, с которыми сталкиваются садоводы и садоводческие объединения каждый день. Надеемся, после ее прочтения вы найдете ответы на многие свои вопросы.

Указатель сокращений

|  |
| --- |
| Нормативные правовые акты и судебная практика |
| ГК РФ | Гражданский кодекс Российской Федерации |
| ГПК РФ | Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации |
| ЗК РФ | Земельный кодекс Российской Федерации |
| КАС РФ | Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации |
| КоАП РФ | Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях |
| НК РФ | Налоговый кодекс РФ |
| СК РФ | Семейный кодекс Российской Федерации |
| УК РФ | Уголовный кодекс Российской Федерации |
| Закон о ведении гражданами садоводства | Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" |
| Закон о государственной регистрации | Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" |
| Закон о прокуратуре | Федеральный закон от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" |
| Закон о садоводах | Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" |
| Правила технологического присоединения | Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 |
| Обзор судебной практики за 2010 - 2013 год | Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г. |
| Органы и организации |
| Банк России | Центральный банк Российской Федерации |
| ВАС РФ | Высший Арбитражный Суд Российской Федерации |
| МВД России | Министерство внутренних дел Российской Федерации |
| Минрегион России | Министерство регионального развития Российской Федерации |
| Минэкономразвития России | Министерство экономического развития Российской Федерации |
| Минэнерго России | Министерство энергетики Российской Федерации |
| Росреестр | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии |
| ФНП | Федеральная нотариальная палата |
| ФНС России | Федеральная налоговая служба России |
| Прочие сокращения |
| ЕГРН | Единый государственный реестр недвижимости |
| ЕГРП | Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним |
| ЕГРЮЛ | Единый государственный реестр юридических лиц |
| ИЖС | индивидуальное жилищное строительство |
| МФЦ | многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг |
| СНТ | садоводческое некоммерческое товарищество |
| ТСО | территориальные сетевые организации |

Раздел 1. САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО КАК

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО. УСТАВ САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО

ТОВАРИЩЕСТВА

Какие законы существуют для тех, кто приобрел участок

в садоводческом товариществе?

Деятельность садоводческих некоммерческих товариществ регулируется:

- Конституцией РФ;

- Гражданским кодексом РФ;

- Земельным кодексом РФ;

- Налоговым кодексом РФ;

- Кодексом РФ об административных правонарушениях;

- Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей";

- Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

- Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

- Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";

- Законом о государственной регистрации и другими нормативными правовыми актами.

Основным законом, регулирующим деятельность садоводческих товариществ и их членов, является Закон о садоводах. Указанный Закон будет действовать до 31 декабря 2018 г.

С 1 января 2019 г. вступит в силу Закон о ведении гражданами садоводства.

Проектирование застройки территорий садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан, находящихся на них зданий и сооружений осуществляется с учетом СП 53.13330.2011 "Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*", утвержденного Приказом Минрегиона России от 30.12.2010 N 849.

Как можно проверить, зарегистрировано ли садоводческое

товарищество в качестве юридического лица?

В соответствии с п. 6 и 8 ст. 51 ГК РФ юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ.

Сведения о садоводческом товариществе можно получить на официальном сайте ФНС России в разделе "Риски бизнеса: проверь себя и контрагента". Там же можно распечатать выписку из ЕГРЮЛ.

Если сведений о своем садоводческом товариществе вы там не найдете, то его юридически не существует.

Могут ли несколько человек выйти из членов товарищества

и создать свое юридическое лицо, независимое от первого?

Выйдя из членов садоводческого товарищества, гражданин переходит в другую категорию и становится садоводом-индивидуалом, у которого имеется обязанность по заключению договора о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования. Закон не предусматривает право на выделение своей доли в общем имуществе для граждан, которые выходят из членов товарищества. Все, что они могут забрать, - это целевые взносы, если порядок их выплаты предусмотрен уставом.

Для того чтобы вместо одного товарищества возникло два, нужно провести реорганизацию путем разделения.

В соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом.

В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относится рассмотрение вопроса о реорганизации садоводческого товарищества.

**Таким образом**, без решения общего собрания о реорганизации юридического лица созданные вышедшими гражданами организации не будут иметь каких-либо прав в отношении земельного участка и другого имущества общего пользования. А без этого теряется весь смысл затеи.

Что дешевле: купить земельный участок в СНТ или в деревне?

Покупать земельный участок, расположенный на территории садоводческого и дачного товарищества, достаточно выгодно, поскольку такие участки дешевле, чем аналогичные, но расположенные, например, в деревне.

В дальнейшем человек, который такой участок купил, должен либо стать членом некоммерческого объединения, либо заключить договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования. Появляются дополнительные права и обязанности.

В зависимости от того, в каком некоммерческом объединении был приобретен земельный участок, его член должен уплачивать членские, целевые, паевые или дополнительные взносы.

В отличие от земельного участка, расположенного в деревне, товарищество может организовать охрану территории, заключить договоры на вывоз мусора, электроснабжения, обустроить шлагбаум, повесить видеокамеры и т.д. Однако вся эта деятельность осуществляется за счет собственников земельных участков, расположенных на территории товарищества.

В какой форме должно быть зарегистрировано садоводческое

некоммерческое товарищество по действующему

законодательству?

В п. 3 ст. 50 ГК РФ определено, что юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах, в частности, товариществ собственников недвижимости.

На основании п. 1 ст. 123.12 ГК РФ **товариществом собственников недвижимости** признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (в том числе дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков).

В соответствии с п. 2 ст. 123.12 ГК РФ устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова **"товарищество собственников недвижимости"**.

**Таким образом**, наименование юридического лица должно содержать слова "**товарищество собственников недвижимости**".

Кто может быть избран в ревизионную комиссию

и какие у этого органа обязанности?

**Ревизионная комиссия** - это контролирующий орган СНТ, обязанности которого установлены в п. 3 ст. 25 Закона о садоводах.

Ревизионная комиссия (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязана:

1) проверять выполнение правлением такого объединения и председателем правления решений общих собраний членов такого объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления таким объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность такого объединения, состояние его имущества;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности такого объединения не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов такого объединения или одной трети общего числа членов его правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления таким объединением;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением такого объединения и председателем данного правления заявлений членов такого объединения.

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.

Кто должен вести реестр членов садоводческого товарищества

и какие сведения в него включаются?

Устав садоводческого некоммерческого товарищества обязательно должен содержать порядок ведения реестра членов садоводческого некоммерческого объединения.

Товарищество ведет реестр своих членов с указанием сведений, позволяющих идентифицировать членов СНТ и осуществлять связь с ними, в том числе:

- фамилии, имени и отчества;

- почтового адреса;

- средств связи;

- даты и основания вступления в товарищество;

- данных об объекте недвижимого имущества;

- кадастрового (условного) номера земельного участка, принадлежащего члену товарищества и расположенного на территории товарищества;

- даты выхода (исключения) из товарищества.

Правление обязано обеспечивать ведение и хранение реестра членов товарищества в соответствии с требованиями устава СНТ.

Каждый член товарищества обязан своевременно информировать СНТ об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащем ему объекте недвижимого имущества, расположенном на территории товарищества.

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.

Новое правление уволило бухгалтера, который выполнял работу

по трудовому договору. Являлось ли СНТ работодателем

для бухгалтера и как защитить свои права при увольнении?

В соответствии с пп. 13 п. 3 ст. 22 Закона о садоводах к компетенции правления садоводческого товарищества относится решение вопросов о приеме на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников.

**Работодатель** - это физическое либо юридическое лицо (организация), вступившее в трудовые отношения с работником.

**Таким образом**, при заключении трудовых договоров СНТ становится работодателем.

Прием и увольнение работников СНТ должно осуществляться с учетом требований трудового законодательства.

За незаконное увольнение работника работодатель несет материальную и административную ответственность.

Увольнение бухгалтера или другого работника садоводческого товарищества по основаниям, не предусмотренным трудовым законодательством, а также с нарушением установленной процедуры увольнения является незаконным. Работник в целях защиты своих прав может обратиться, например, в государственную инспекцию труда, прокуратуру и в суд.

Незаконные действия работодателя можно обжаловать в государственную инспекцию труда, которая осуществляет государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере труда. На основании жалобы инспекция может провести внеплановую проверку работодателя и при установлении факта нарушения выдать работодателю обязательное для исполнения предписание, а также возбудить дело об административном правонарушении и привлечь виновных лиц к административной ответственности.

С жалобой на незаконное увольнение можно обратиться в прокуратуру. По результатам проверки прокурор вправе внести представление об устранении выявленных нарушений, возбудить производство об административном правонарушении, принять меры в целях уголовного преследования виновных лиц.

Подача жалобы в указанные государственные органы не препятствует обращению за защитой своих прав в суд.

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.

Какие пункты в обязательном порядке должны быть включены

в устав садоводческого товарищества?

В соответствии с п. 4 ст. 16 Закона о садоводах в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:

- организационно-правовая форма;

- наименование и место нахождения;

- предмет и цели деятельности;

- порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

- права и обязанности такого объединения;

- права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

- порядок установления размера членских взносов. 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;

- порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;

- порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения;

- структура и порядок формирования органов управления таким объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;

- состав и компетенция органов контроля такого объединения;

- порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем);

- порядок образования имущества такого объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения;

- условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

- порядок изменения устава такого объединения;

- основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения;

- порядок реорганизации и порядок ликвидации такого объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства;

- порядок ведения реестра членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

- порядок предоставления членам такого объединения информации о деятельности органов управления и органа контроля такого объединения.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива указывается также ответственность членов такого кооператива по его долгам.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества указывается также порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

Как правильно утвердить новую редакцию устава на общем

собрании членов садоводческого товарищества?

Решения о внесении изменений в устав садоводческого товарищества, дополнений к уставу и об утверждении устава в новой редакции относятся к исключительной компетенции общего собрания.

Указанные решения принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Для того чтобы решение общего собрания об утверждении новой редакции устава не было оспорено, надо соблюсти следующие требования.

**Во-первых**, внести в повестку дня общего собрания вопрос об утверждении устава в новой редакции.

**Во-вторых**, известить о предстоящем общем собрании членов товарищества в срок не менее чем за 14 дней до дня собрания.

**В-третьих**, обеспечить кворум на общем собрании.

**В-четвертых**, принять положительное решение.

**В-пятых**, составить протокол общего собрания.

После принятия решения об утверждении устава садоводческого товарищества в новой редакции можно обращаться в налоговую инспекцию.

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.

Раздел 2. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ И ПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКОГО

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА

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.

Председатель товарищества снес забор земельного участка,

так как был не согласен с тем, как он установлен. Можно ли

привлечь его к ответственности?

Прежде всего нужно зафиксировать факт того, что произошло. Для этого следует обратиться с заявлением в полицию.

Действия председателя, направленные на причинение ущерба чужому имуществу, безусловно, законными не являются. Если существует спор о местоположении границ земельного участка, то этот вопрос должен решаться в правовом поле путем обращения в суд.

Если забор был поврежден, то необходимо обратиться в организацию, производящую оценку ущерба. После подготовки отчета об оценке можно направлять претензию председателю, а затем обращаться в суд.

Здесь нужно понять, как действовал председатель: от своего имени или от имени юридического лица, органом управления которого он является. От этого зависит территориальная подсудность дела о возмещении ущерба - место жительства председателя или место нахождения садоводческого товарищества.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда. Законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть установлена обязанность лица, не являющегося причинителем вреда, выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда.

Что касается привлечения председателя к административной или уголовной ответственности, то его действия имеют признаки самоуправства - административного правонарушения или преступления, предусмотренных ст. 19.1 КоАП РФ и ст. 330 УК РФ.

Предусмотрена ли Законом о садоводах ответственность

для председателя и членов правления садоводческого

товарищества?

Да, Закон предусматривает ответственность председателя и членов правления.

Так, в ст. 24 Закона о садоводах указано, что председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

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

Председатель садоводческого товарищества привлекается

к ответственности как гражданин или как должностное лицо?

В ст. 2.4 КоАП РФ содержится понятие должностного лица. Там указано, что к должностным лицам относятся в том числе члены советов директоров (наблюдательных советов), коллегиальных исполнительных органов (правлений, дирекций), счетных комиссий, ревизионных комиссий (ревизоры), ликвидационных комиссий юридических лиц и руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных органов других организаций.

Председателя правления садоводческого товарищества можно привлечь как к административной, так и к уголовной ответственности как должностное лицо.

Какие требования предъявляются к доверенностям, которые

заверяет председатель СНТ?

В соответствии с абз. 7 п. 2 ст. 21 Закона о садоводах общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов такого объединения (не менее чем 50% уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения.

**Таким образом**, единственным законодательно установленным требованием к доверенности, которая выдается членом СНТ для представления его интересов на голосовании общего собрания, является ее заверение председателем правления.

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).

Что делать, если председатель садоводческого товарищества

не дает протокол общего собрания?

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах член садоводческого некоммерческого объединения имеет право получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля.

Член некоммерческого объединения вправе обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения (пп. 8 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах).

Из п. 3 ст. 27 Закона о садоводах следует, что 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.

Если перечисленные в п. 3 ст. 27 Закона о садоводах документы не предоставляются вам для ознакомления, то в соответствии со ст. 46 Закона о садоводах вы можете обратиться с иском в суд и истребовать необходимые документы.

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.

Вправе ли садоводческое товарищество оспорить предписание

прокурора, вынесенное в отношении председателя правления?

Согласно п. 1 ст. 21 Закона о прокуратуре предметом прокурорского надзора являются: соблюдение Конституции РФ и исполнение законов, действующих на территории Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, Следственным комитетом РФ, представительными (законодательными) и исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, органами военного управления, органами контроля, их должностными лицами, субъектами осуществления общественного контроля за обеспечением прав человека в местах принудительного содержания и содействия лицам, находящимся в местах принудительного содержания, а также органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций.

В соответствии с абз. 4 п. 3 ст. 22 Закона о прокуратуре прокурор или его заместитель в случае установления факта нарушения Закона органами и должностными лицами, указанными в п. 1 ст. 21 Закона о прокуратуре, вносит представление об устранении нарушений Закона.

Если орган или должностное лицо, в отношении которых внесено представление, считают, что представление нарушает их права и свободы, создает препятствия к осуществлению их прав и свобод либо незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, они вправе обратиться в суд с соответствующим заявлением в порядке, предусмотренном гл. 22 КАС РФ.

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.

Может ли правление состоять только из одного

человека - председателя?

Правление - коллегиальный орган управления садоводческого товарищества. Коллегиальность подразумевает, что этот орган управления состоит из группы лиц, а не из одного человека.

**Таким образом**, правление не может состоять только из председателя, это будет противоречить понятию коллегиальности.

В п. 2 ст. 22 Закона о садоводах предусматривается необходимость двух третей количества членов правления для наличия кворума. Это означает, что минимально в правление должно быть избрано не менее трех человек. Точное количество его членов определяется общим собранием.

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.

Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания

членов садоводческого товарищества?

Вопросы, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания членов СНТ, перечислены в п. 1 ст. 21 Закона о садоводах. Данная норма применяется в неразрывной связи с положениями действующего законодательства о решениях собраний (гл. 9.1 ГК РФ).

К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений или дополнений в устав товарищества, утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены товарищества и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления товарищества, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий (уставом товарищества решение этого вопроса может быть отнесено к компетенции правления);

5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

7) принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

8) утверждение внутренних регламентов (положений) товарищества, в том числе ведения общего собрания членов товарищества; деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого товарищества;

9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) принятие решений о формировании и об использовании имущества садоводческого товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами товарищества;

12) утверждение приходно-расходной сметы садоводческого товарищества;

13) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

14) утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;

16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения;

17) утверждение списков членов СНТ;

18) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами СНТ с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

19) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории СНТ.

Общее собрание членов СНТ вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения.

Вопросы, вынесенные на рассмотрение общего собрания, должны быть включены в повестку дня и доведены до сведения членов товарищества не позднее чем за две недели до даты его проведения.

Как и по каким вопросам можно провести общее собрание

членов товарищества в заочной форме?

В п. 3 ст. 21 Закона о садоводах предусмотрена возможность проведения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения общего собрания в заочной форме должны быть установлены уставом некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования.

В уставе и внутреннем регламенте некоммерческого объединения должны быть предусмотрены следующие условия, необходимые для проведения заочного голосования:

- текст бюллетеня для заочного голосования;

- порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня;

- порядок ознакомления с необходимыми сведениями и документами;

- порядок внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов;

- указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Если в повестку дня общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения включены вопросы внесения изменений в устав объединения или утверждения его в новой редакции, ликвидации или реорганизации объединения, утверждение приходно-расходной сметы, отчетов правления и ревизионной комиссии (ревизора) объединения, проведение по таким вопросам заочного голосования (опросным путем) не допускается, за исключением случая, если общее собрание членов объединения, которое проводилось путем совместного присутствия членов объединения и в повестку дня которого были включены указанные вопросы, не имело кворума.

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.

Как написать исковое заявление о признании решения

общего собрания недействительным?

В исковом заявлении о признании решения общего собрания недействительным необходимо указать наименование ответчика - садоводческого некоммерческого товарищества, его местонахождение, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав члена СНТ в связи с принятием оспариваемого решения. Требования истца должны быть основаны на определенных обстоятельствах и подтверждены доказательствами.

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы:

- копию искового заявления в соответствии с количеством лиц, участвующих в деле;

- квитанцию об уплате госпошлины (согласно пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ госпошлина по данной категории дел - 300 руб.);

- доверенность, удостоверяющую полномочия представителя истца (при необходимости);

- документы, подтверждающие обстоятельства дела, доказывающие обоснованность исковых требований;

- заверенную копию оспариваемого решения общего собрания членов СНТ.

Иск предъявляется по месту нахождения ответчика - СНТ (ст. 28 ГПК РФ).

Каков срок исковой давности по иску о признании решения

общего собрания недействительным?

**Исковая давность** - это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Решение общего собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев с момента, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом (п. 5 ст. 181.4 ГК РФ).

**Обратите внимание**: с исковым заявлением о признании недействительным решения общего собрания можно обратиться не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными.

Извещение о дате проведения общего собрания с повесткой дня, а также протокол с принятыми решениями, как правило, вывешиваются на доске объявлений, расположенной на территории товарищества. В уставе могут быть предусмотрены и иные способы извещения членов товарищества о принятых решениях.

Предполагается, что член товарищества с момента получения доступа к информации о проведенном общем собрании может понять, нарушены ли его права, и принять решение о необходимости обращения с иском в суд.

Верховный Суд РФ высказал свою позицию по вопросу, что считается общедоступным способом размещения информации о принятии решения на общем собрании.

Так, в п. 111 Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъясняется, что общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в СМИ, Интернете, на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества, а также ссылка в платежном документе, направленном непосредственно участнику, оспаривающему решение.

Общедоступность сведений предполагается, пока лицом, права которого нарушены принятием решения, не доказано иное.

Когда вступает в силу решение суда о признании

недействительным решения общего собрания?

Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано. Срок для подачи апелляционной жалобы составляет один месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме (ч. 1 ст. 209, ч. 2 ст. 321 ГПК РФ).

В случае подачи апелляционной жалобы решение вступает в законную силу после рассмотрения судом жалобы, если обжалуемое решение не было отменено. Если решение суда первой инстанции было отменено или изменено и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно (ч. 1 ст. 209 ГПК РФ).

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.

Раздел 4. ЧЛЕНСТВО В САДОВОДЧЕСКОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ

Кто может стать членом товарищества?

Садоводческое, огородническое и дачное объединение граждан является некоммерческой организацией, основанной на добровольном членстве. Из этого следует, что каждый, кто имеет земельный участок, расположенный на территории некоммерческого объединения, и достиг установленного законом возраста (16 лет для кооператива, 18 лет для товарищества), имеет право вступить в члены этой организации и выйти из нее.

Членами СНТ могут стать наследники членов садоводческого товарищества, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах прием и исключение членов такого объединения относится к исключительной компетенции общего собрания.

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

**Таким образом**, Закон о садоводах не связывает членство в садоводческом товариществе с владением земельным участком в границах товарищества исключительно на праве собственности.

Для того чтобы стать членом садоводческого товарищества, необходимо обратиться с заявлением в правление объединения.

В заявлении надо указать свои личные данные, сведения о земельном участке, расположенном на территории садоводческого товарищества, другие сведения в соответствии с требованиями устава.

Заявление о приеме в члены товарищества подлежит рассмотрению на общем собрании членов такого объединения. После того, как общим собранием будет принято решение о приеме в члены товарищества, гражданин становится участником данной организации.

Учредители СНТ считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации.

Каждому члену садоводческого товарищества в течение трех месяцев со дня приема в его члены правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

Как написать заявление о вступлении в члены СНТ?

Порядок приема в члены СНТ регулируется уставом соответствующего некоммерческого объединения (п. 4 ст. 16 Закона о садоводах).

Как правило, заявление о вступлении в члены садоводческого товарищества подается в правление.

В связи с тем, что в соответствии со ст. 19.1 Закона о садоводах садоводческое товарищество обязано вести реестр членов, в заявлении о вступлении в члены товарищества нужно указать:

- Ф.И.О.;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которому членом такого объединения могут быть получены сообщения;

- кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член такого объединения;

- иную информацию, предусмотренную уставом такого объединения.

Возможно, к заявлению потребуется приложить копии паспорта и правоустанавливающих документов на земельный участок.

Какие обязанности предусмотрены Законом для членов

садоводческого товарищества?

На основании п. 2 ст. 19 Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

2) нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива;

3) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

4) не нарушать права членов такого объединения;

5) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

6) своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные Законом о садоводах и уставом объединения, а также налоги и платежи;

7) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;

10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;

11) выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения;

12) в течение 10 дней со дня прекращения прав на принадлежащий ему земельный участок в письменной форме уведомлять об этом правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

13) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

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.

Какие документы необходимо приложить к иску о взыскании

задолженности по членским и целевым взносам?

К исковому заявлению о взыскании задолженности по членским и целевым взносам нужно приложить следующие документы:

- квитанцию об уплате госпошлины или платежное поручение (оригинал);

- копии искового заявления для суда и ответчика;

- выписку из ЕГРЮЛ об избрании председателя правления;

- заверенную копию протокола общего собрания, на котором принимались решения об установлении взносов и процентов;

- расчет задолженности ответчика;

- копию устава;

- копию свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе;

- копии уведомлений о наличии задолженности, которые направлялись в адрес должника.

С должника по взносам подлежит взысканию не только сумма основного долга, но и пени и судебные расходы.

Срок исковой давности по делам о взыскании задолженности по взносам составляет три года.

За что могут исключить из членов товарищества?

**Исключение из членов садоводческого товарищества** - это мера воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения.

Основания и порядок исключения из членов садоводческого товарищества обязательно должны быть предусмотрены уставом каждого конкретного объединения.

Исключение из членов садоводческого товарищества не влечет автоматического лишения права на личный земельный участок, так как закон допускает владение и пользование земельным участком лицом, не являющимся членом садоводческого товарищества и ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

Член садоводческого товарищества может быть исключен из состава некоммерческого объединения за нарушения земельного законодательства.

Гражданин может быть исключен из членов садоводческого товарищества, а равно лишен права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством. Однако это возможно лишь при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа (Обзор судебной практики за 2010 - 2013 год).

**Обратите внимание**: общее собрание в данном случае может лишь исключить садовода из членов товарищества. Лишить его земельного участка общее собрание не вправе.

Решение общего собрания об исключении из членов товарищества может быть оспорено в судебном порядке в срок, установленный для признания решений недействительными.

Как исключить члена товарищества из СНТ?

Основания и порядок исключения из членов садоводческого товарищества и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения должны быть в обязательном порядке отражены в уставе.

При наличии оснований, предусмотренных уставом для исключения гражданина из членов товарищества, данный вопрос должен быть вынесен на разрешение общего собрания.

В соответствии с п. 1 ст. 21 Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относятся вопросы приема в члены товарищества и исключения из его членов.

Решения об исключении из членов товарищества, принятые правлением или единолично председателем правления, ничтожны.

В повестке дня общего собрания должно быть четко указано, в отношении кого будет решаться вопрос об исключении из членов товарищества.

Решение об исключении из членов садоводческого товарищества принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

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).

Можно ли оспорить решение общего собрания об исключении

из членов товарищества?

Член садоводческого некоммерческого объединения вправе обжаловать решение общего собрания о его исключении, обратившись с исковым заявлением в суд (п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Для оспаривания решения общего собрания нужны основания.

Например, решение общего собрания может быть признано недействительным, если нарушен порядок созыва собрания или не было кворума.

Чаще всего решения общего собрания об исключении из членов оспариваются из-за того, что отсутствовали основания для исключения или садовод не был надлежащим образом извещен о дате собрания или о повестке дня.

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в СМИ, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления.

Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов (п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Если на общем собрании членов садоводческого товарищества будет решаться вопрос об исключении из членов товарищества, таких граждан надо заранее известить способом, предусмотренным уставом.

Исключение из состава членов товарищества производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных), принимаемому большинством в две трети голосов.

Устав садоводческого товарищества должен содержать основания, по которым возможно исключение члена товарищества из состава участников объединения.

Принятие решения по основаниям, которые не перечислены в уставе, может быть оспорено.

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 необоснованны, 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.

Председатель товарищества считает членами объединения

даже тех, кто заявление о вступлении не писал.

Справедливо ли это?

Садоводческое, огородническое или дачное объединение граждан является некоммерческой организацией, основанной на добровольном членстве.

Согласно ст. 18 и 21 Закона о садоводах членами садоводческого товарищества могут считаться только те садоводы:

- которые имеют земельные участки, расположенные на территории садоводческого товарищества;

- писали заявление о приеме в члены садоводческого товарищества;

- в отношении которых общим собранием членов садоводческого товарищества было принято решение о приеме их в члены товарищества, и это подтверждено в протоколе.

Если решение будет принято, например правлением или председателем садоводства единолично, или не будет принято вообще, то членство в таком объединении не возникнет.

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.

Мне в свое время не выдали членскую книжку.

Означает ли это, что я не являюсь членом товарищества?

Документом, подтверждающим членство в садоводческом товариществе, является членская книжка или иной документ, форма которого предусмотрена уставом. Соответствующий документ выдается лицу в течение трех месяцев с момента принятия его в члены объединения (п. 5 ст. 18 Закона о садоводах).

Обязанность по выдаче членской книжки лежит на правлении. Если членскую книжку не выдали в трехмесячный срок, можно обратиться в суд и потребовать исполнить предписания закона.

Членская книжка служит лишь косвенным подтверждением членства в садоводческом товариществе, ведь ее наличие не означает, что гражданин писал заявление о приеме его в члены, а также то, что по данному заявлению общим собранием было принято решение.

**Таким образом**, отсутствие членской книжки не свидетельствует, что человек не является членом товарищества.

Может ли член товарищества, обладающий экономическим

образованием, провести аудиторскую проверку документов

товарищества?

Приходно-расходная смета СНТ готовится правлением товарищества и утверждается в установленном законом порядке общим собранием членов СНТ.

В силу п. 1 ст. 25 Закона о садоводах 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.

В связи с этим ревизионная комиссия садоводческого товарищества вправе проверять правильность и законность расчета денежных сумм, включаемых в смету, а также обоснованность расходования денежных средств в товариществе.

Член садоводческого товарищества вправе получать для ознакомления документы, в том числе финансовые, которые перечислены в п. 3 ст. 27 Закона о садоводах.

Если устав не содержит расширенный перечень документов, которые члены товарищества вправе требовать для ознакомления, получить можно только то, что предусмотрено законом.

Что делать с информацией, полученной из документов садоводческого товарищества, член СНТ может решать самостоятельно.

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 5. О ГРАЖДАНАХ, ВЕДУЩИХ САДОВОДСТВО

В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Кто такие садоводы-индивидуалы?

В законодательстве предусмотрена возможность ведения садоводства на территории СНТ как в качестве члена такого объединения, так и в индивидуальном порядке. Стать садоводом-индивидуалом можно двумя способами (п. 1 ст. 8, пп. 9 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах):

1) не вступая в члены товарищества;

2) выйдя из СНТ.

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ за плату на условиях договоров, заключенных с СНТ в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов СНТ.

Как выйти из членов садоводческого товарищества?

В соответствии с ч. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

Принцип добровольного членства в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан закреплен в ст. 1 Закона о садоводах, согласно которой садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан представляет собой некоммерческую организацию, учрежденную гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В пп. 9 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах определено, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики за 2010 - 2013 год, для добровольного выхода члена объединения не требуется решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, установленного законом для исключения из числа его членов.

**Таким образом**, для выхода из членов садоводческого товарищества достаточно написать заявление о выходе и вручить его под роспись председателю правления или выслать в адрес товарищества заказным письмом с уведомлением.

Гражданин считается вышедшим из членов товарищества с даты, указанной в заявлении.

Какие последствия выхода из членов

садоводческого товарищества?

После выхода из состава садоводческого товарищества прекращается обязанность по уплате членских и целевых взносов. Их заменяет плата по договору о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, который заключается между садоводческим товариществом и садоводом.

Закон требует своевременного внесения платы за пользование общим имуществом. В случае неуплаты взносов, предусмотренных договором, правление или общее собрание членов товарищества могут лишить садовода-индивидуала права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого товарищества. Задолженность по уплате может быть взыскана в судебном порядке.

Зачастую при выходе из членов товарищества садовод думает, что будет платить меньше. Однако это не так. Платить садоводы-индивидуалы должны столько же, сколько и члены товарищества, меняется лишь наименование платежей.

При выходе из членов товарищества теряется право на участие в органах управления садоводческого товарищества. Возможности голосовать на общем собрании тоже не будет. Гражданин, не являющийся членом товарищества, не может быть избран в члены ревизионной комиссии, однако получать для ознакомления определенные финансовые документы он все же имеет право (ст. 25, п. 3 ст. 27 Закона о садоводах).

В каких случаях садовод может быть исключен

из членов товарищества?

Гражданин может быть исключен из членов товарищества решением общего собрания по основаниям, предусмотренным законом и уставом товарищества. Решение вопросов об исключении из членов СНТ относится к исключительной компетенции общего собрания членов СНТ. Решение об исключении из членов СНТ принимается большинством в две трети голосов (п. 2 ст. 21 Закона о садоводах).

Членство в некоммерческом объединении налагает на гражданина определенные обязанности.

В частности, как отмечалось ранее, член СНТ обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

2) нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива;

3) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерба земле как природному и хозяйственному объекту;

4) не нарушать права членов такого объединения;

5) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

6) своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные Законом о садоводах и уставом объединения, а также налоги и платежи;

7) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;

10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;

11) выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения;

12) в течение 10 дней со дня прекращения прав на принадлежащий ему земельный участок в письменной форме уведомлять об этом правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

13) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

За невыполнение перечисленных обязанностей гражданин может быть исключен из членов СНТ.

Конкретные основания и порядок исключения из членов в обязательном порядке должны быть предусмотрены уставом товарищества (п. 4 ст. 16 Закона о садоводах).

Кроме этого, гражданин может быть исключен из членов СНТ и лишен права пользования, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством, при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного штрафа.

При этом лишить права пользования земельным участком общее собрание не может.

Гражданин, в отношении которого было принято решение об исключении из членов СНТ, вправе обжаловать его в судебном порядке.

Владею земельным участком на праве пользования. Если выйду

из членов товарищества, может ли общее собрание

лишить меня земли?

Выход из членов садоводческого товарищества не означает прекращения прав на личный земельный участок. Если права на имущество оформлены надлежащим образом, то выход из членов товарищества никак не отразится на праве по владению, пользованию и распоряжению личным земельным участком.

Напомним, что гражданин может быть исключен из членов некоммерческого объединения, а равно лишен права пользования, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством, при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

В соответствии с п. 4 ст. 16 Закона о садоводах в уставе садоводческого некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения.

Между тем следует учитывать, что членство в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан и права на земельный участок не должны рассматриваться как единый и неразделимый комплекс прав, поскольку названный Закон допускает владение и пользование садовым земельным участком в индивидуальном порядке лицом, не являющимся членом садоводческого товарищества.

Согласно п. 1 ст. 54 ЗК РФ принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по основаниям, указанным в пп. 1 п. 2 ст. 45 ЗК РФ, осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка (при условии неустранения ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания в виде штрафа).

Решение данного вопроса - это прерогатива органа местного самоуправления, а не СНТ.

Можно ли получить уплаченные целевые взносы после выхода

из членов садоводческого товарищества?

Приобретение или создание имущества общего пользования садоводческого товарищества осуществляется на целевые взносы, платить которые обязаны все члены садоводческого товарищества (ст. 1, 18 Закона о садоводах).

Порядок внесения целевых взносов и ответственность за их несвоевременную уплату устанавливается уставом садоводческого товарищества. Размер целевых взносов определяется решением общего собрания.

Член СНТ имеет право при отчуждении своего земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого товарищества в размере целевых взносов (пп. 6 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах).

**Таким образом**, доля имущества общего пользования в размере внесенных целевых взносов может перейти к покупателю участка. Доля в имуществе общего пользования в размере внесенных целевых взносов не перейдет к новому владельцу земельного участка, если обратиться в правление садоводческого товарищества с заявлением о выплате внесенных ранее денежных средств.

Порядок выплаты стоимости части имущества в размере внесенных целевых взносов должен обязательно прописываться в уставе.

Процедура возврата целевых взносов Законом о садоводах не установлена, поэтому в уставе СНТ следует определить любые приемлемые конкретному садоводческому товариществу правила, разрешающие данный вопрос.

Гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке,

не платит. Что делать?

В соответствии со ст. 8 Закона о садоводах граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения.

Как указал Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики за 2010 - 2013 год, отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

Также Верховный Суд РФ сослался на правовую позицию Конституционного Суда РФ, изложенную в Определении от 17.12.2009 N 1662-О-О, согласно которой положения абз. 1 п. 2 ст. 8 Закона о садоводах, рассматриваемые в системном единстве с положениями абз. 3 того же пункта и закрепляющие право граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, пользоваться определенным имуществом некоммерческого объединения, а также условия и порядок реализации этого права, включая судебные гарантии, призваны обеспечить справедливый баланс индивидуальных и коллективных интересов в данной сфере общественных отношений.

В результате Верховный Суд РФ сделал следующий вывод. Исходя из смысла ст. 1 и 8 Закона о садоводах, установление размеров платежей и взносов для каждого собственника земельного участка относится к компетенции общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества и не связывается с членством в товариществе. Расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несет товарищество, являются обязательными платежами.

**Таким образом**, даже если с гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, не заключен договор о порядке пользования объектами инфраструктуры, он должен платить за пользование и содержание имущества общего пользования. Если оплата от садовода-индивидуала не поступает, задолженность может быть взыскана в судебном порядке.

С садоводом-индивидуалом не заключен договор о порядке

пользования объектами инфраструктуры. На что сослаться

при взыскании денежных средств?

Отсутствие договора о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования товарищества не освобождает гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, от обязанности по внесению платы за содержание имущества общего пользования.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

Правила, предусмотренные гл. 60 ГК РФ ("Обязательства вследствие неосновательного обогащения"), применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В силу ст. 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В какой суд обращаться с требованием о взыскании

задолженности с садовода-индивидуала?

Иск о взыскании платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования подается в суд по месту жительства ответчика-гражданина.

Если задолженность превышает 50 тыс. руб., исковые требования предъявляются в районный (городской) суд (ст. 24 ГПК РФ).

Если долг меньше 50 тыс. руб., исковое заявление подается в судебный участок мирового судьи (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ).

Может ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном

порядке, сам подготовить договор о порядке пользования

объектами инфраструктуры?

Проект договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования может представить любая из сторон.

Если проект договора не предложен для заключения правлением СНТ, гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, вправе составить его самостоятельно, включив в него все необходимые условия.

Если проект договора представлен со стороны садоводческого товарищества, однако гражданин не согласен с какими-либо его пунктами, ему следует подготовить протокол разногласий. Протокол разногласий направляется в адрес товарищества заказным письмом с уведомлением. Сделать это необходимо в течение 30 дней (п. 1 ст. 445 ГК РФ).

Обязано ли садоводческое товарищество заключать договор

о порядке пользования инфраструктурой, предложенный

садоводом?

Договор о порядке пользования объектами инфраструктуры заключается между садоводческим некоммерческим товариществом и гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, в соответствии со ст. 445 ГК РФ и ст. 8 Закона о садоводах.

В абз. 1 п. 2 ст. 8 Закона о садоводах указано, что граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

**Таким образом**, в соответствии с Законом порядок заключения договора и сам проект договора должны быть утверждены на общем собрании членов товарищества.

Поскольку проект договора, который предлагает к заключению гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, не прошел утверждение на общем собрании, садоводческое товарищество может вынести его на обсуждение общего собрания либо предложить свой вариант договора.

Если договор садоводческим товариществом так и не утверждается и садоводу-индивидуалу не предлагается, гражданин вправе обратиться в суд с иском о понуждении СНТ к заключению договора. Суд в данном случае будет проходить по месту нахождения ответчика - СНТ.

Что делать, если гражданин, ведущий садоводство

в индивидуальном порядке, не заключает договор о порядке

пользования объектами инфраструктуры?

Обязанность заключать договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования возлагается как на садоводческое товарищество, так и на гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке (ст. 445 ГК РФ).

Из содержания ст. 8 Закона о садоводах следует, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

На основании этого с иском о понуждении к заключению договора может обратиться как сам гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, так и садоводческое товарищество.

Для того чтобы заключить договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, надо разработать проект такого договора и вынести его на обсуждение общего собрания.

Предлагается разработать единый проект договора о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования СНТ при ведении садоводства в индивидуальном порядке, с последующим утверждением его на общем собрании товарищества. В этом случае при заключении договора изменению будут подлежать лишь личные данные граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке (например, Ф.И.О., номер участка).

После утверждения проекта договора на общем собрании его можно отправить заказным письмом с уведомлением в адрес гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке. Проект договора направляется в двух экземплярах вместе с сопроводительным письмом, содержащим просьбу о заключении договора.

Если в течение 30 дней договор заключен не будет, можно обращаться в суд с исковым заявлением о понуждении к заключению договора о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования. Исковое заявление подается в суд по месту жительства ответчика - гражданина, ведущего садоводство в индивидуальном порядке.

Можно ли установить повышенную плату для тех садоводов,

которые не вносили целевые взносы?

В силу ст. 8 Закона о садоводах размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества, не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

**Таким образом**, Закон не запрещает установление для не членов садоводческого товарищества, не участвовавших в создании общего имущества товарищества, взносов, которые превышают размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

Однако, как отметил Верховный Суд РФ, в соответствии с пп. 10 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества. Размер членских взносов может быть установлен в зависимости от размера участка, принадлежащего члену садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, или установлен в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков.

С учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения для установления 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.

Данная позиция озвучена в Обзоре судебной практики за 2010 - 2013 год.

Если в решении общего собрания не будет приведено финансовое обоснование увеличенной платы для садоводов-индивидуалов, не вносивших целевые взносы, то такое решение может быть ими оспорено.

Обязан ли садовод-индивидуал платить членские взносы?

В ст. 1 Закона о садоводах раскрывается понятие членских и целевых взносов.

**Членские взносы** - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на содержание имущества общего пользования, оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения (абз. 7).

**Целевые взносы** - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования (абз. 8).

По смыслу пп. 6 п. 2 ст. 19 Закона о садоводах члены СНТ обязаны своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные данным Законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

**Таким образом**, Закон о садоводах предусматривает обязанность по уплате членских и целевых взносов только для граждан, являющихся членами СНТ.

Но это совсем не значит, что садоводы-индивидуалы не должны платить ничего.

Исходя из положений ст. 1 и 8 Закона о садоводах, установление размеров платежей и взносов для каждого собственника земельного участка относится к компетенции общего собрания членов садоводческого товарищества и не связывается с членством в таком объединении. Расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несет СНТ, являются обязательными платежами.

Как гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном

порядке, может заключить прямой договор энергоснабжения?

В ст. 1 Закона о садоводах указано, что **садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан** - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Закона о садоводах граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Согласно п. 1 ст. 26 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ, и носит однократный характер.

В соответствии с п. 2(2) Правил технологического присоединения действие этих Правил распространяется на случаи присоединения впервые вводимых в эксплуатацию, ранее присоединенных энергопринимающих устройств и объектов электроэнергетики, принадлежащих садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам, а также гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, максимальная мощность которых изменяется.

Согласно п. 3 Правил технологического присоединения сетевая организация обязана выполнить в отношении любого обратившегося к ней лица мероприятия по технологическому присоединению при условии соблюдения им данных правил и наличии технической возможности технологического присоединения.

В п. 8(5) Правил технологического присоединения определено следующее.

В случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам, заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию указанным некоммерческим объединением либо его представителем. В случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию непосредственно гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, или иными лицами (абз. 1).

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется к сетям сетевой организации непосредственно или с использованием объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования этого объединения (абз. 2).

В случае если технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется с использованием объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования этого объединения, указанные граждане заключают с этим объединением договор использования объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования в соответствии с Законом о садоводах (абз. 3).

В пп. "з" п. 10 Правил технологического присоединения установлено, что в случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, указанных в абз. 3 п. 8(5) Правил технологического присоединения, к заявке прилагается копия договора об использовании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования.

**Таким образом**, если заявитель не является членом СНТ и ведет садоводство в индивидуальном порядке на территории товарищества, при подаче заявки в сетевую организацию на технологическое присоединение (увеличение мощности) необходимо прилагать копию договора об использовании объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования того СНТ, объекты инфраструктуры и другого имущества общего пользования которого используются при осуществлении технологического присоединения.

Как указано в решении Верховного Суда РФ от 23.03.2016 N АКПИ16-167, осуществление технологического присоединения без учета имущества общего пользования некоммерческого объединения может привести к значительному увеличению количества объектов электросетевого хозяйства сетевых организаций и увеличению охранных зон объектов электросетевого хозяйства, ограничит использование имущества, расположенного в пределах охранных зон.

**Таким образом**, до заключения прямого договора энергоснабжения необходимо урегулировать вопрос пользования общим имуществом с СНТ и заключить договор.

Может ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном

порядке, оспорить решение общего собрания?

В соответствии с пп. 8 п. 1 ст. 19 Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения.

Согласно абз. 12 п. 2 ст. 21 данного Закона член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе обжаловать в суд решение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) или решение органа управления таким объединением, которые нарушают права и законные интересы члена такого объединения.

**Таким образом**, из Закона о садоводах следует, что решения общего собрания членов товарищества имеют право оспаривать лишь его члены.

Однако право на обращение в суд регулируется еще и ст. 3, 4 ГПК РФ, в соответствии с которыми заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

**Таким образом**, гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, имеет право оспаривать только те решения общего собрания, которые непосредственно затрагивают его интересы и нарушают его права.

Раздел 6. 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.

Право на садовый дом зарегистрировано, но уведомление

об уплате налога не приходит. Что делать?

Если право на садовый дом зарегистрировано в ЕГРН, а уведомление об уплате налога на имущество физических лиц на него не пришло, собственник строения не должен сидеть сложа руки и думать, что это проблемы налоговиков. Это не так.

В случае неполучения налогового уведомления налогоплательщик обязан в срок до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом (годом), сообщить о наличии у него объектов недвижимости. К данному сообщению должны быть приложены копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на объекты недвижимости (п. 2.1 ст. 23 НК РФ).

Заявление и копии правоустанавливающих документов можно представить в налоговый орган лично или направить по почте заказным письмом.

За невыполнение указанной обязанности налогоплательщик привлекается к ответственности в виде штрафа в размере 20% от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества, по которому не представлено (несвоевременно представлено) сообщение (п. 3 ст. 129.1 НК РФ).

Правда ли, что если не зарегистрировать садовый дом,

то придется платить налог в двойном размере?

В соответствии со ст. 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для ИЖС, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

К садовым участкам требование об уплате двойного налога отношения не имеет.

Слышал, что если не проведено межевание земельного участка,

после 1 января 2018 г. его нельзя будет продать.

Это действительно так?

Нет, это не так. По вопросу оформления сделок с земельными участками с 1 января 2018 г. ничего не меняется.

В настоящее время Закон о государственной регистрации не содержит оснований для приостановления проведения кадастрового учета или регистрации прав в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, а также каких-либо сроков, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Те, кто указывает на необходимость проведения межевания до 1 января 2018 г., ссылаются на нормы, которые утратили силу, например, на ст. 2 Федерального закона от 22.12.2014 N 447-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Эта норма не действует с 1 января 2017 г.

Говорят, что "дачная амнистия" заканчивается

1 марта 2018 г. Что надо успеть сделать до этого срока?

"Дачная амнистия" распространяется на следующее имущество:

1) земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

2) объекты недвижимости, построенные на таких земельных участках:

- объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома);

- другие объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получения разрешения на строительство (гаражи, хозяйственные постройки, например, бани, сараи).

"Дачная амнистия", как и прежде, сроком не ограничена, за исключением оформления объектов ИЖС.

Упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС (без представления разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию) возможен только до 1 марта 2018 г. (ч. 7 ст. 70 Закона о государственной регистрации).

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 бесхозным 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.

Нужно ли менять свидетельство о праве собственности

на выписку из ЕГРН?

В соответствии с п. 9 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

С 15 июля 2016 г. была прекращена выдача и замена свидетельств о государственной регистрации прав. С этого момента регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРН. Свидетельства, которые были выданы до указанной даты, действовать не перестали и менять их на выписки не нужно.

Сам факт отмены свидетельств не говорит об отмене выдачи документа, который удостоверяет регистрацию права собственности. Но если до вступления в силу изменений в законодательство заявитель мог выбрать - при регистрации права собственности получить свидетельство о регистрации собственности или выписку из ЕГРП, то после 15 июля 2016 г. остается только одна форма документа, которая удостоверяет регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимость.

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.

Можно ли купить садовый домик

за счет материнского капитала?

Средства материнского капитала можно направить:

1) на улучшение жилищных условий;

2) получение образования ребенком (детьми);

3) формирование накопительной пенсии для женщин;

4) приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов.

Улучшение жилищных условий за счет материнского капитала может заключаться в следующем:

- приобретение жилого помещения;

- строительство или реконструкция объекта ИЖС с привлечением строительной организации;

- строительство или реконструкция объекта ИЖС без привлечения строительной организации;

- компенсация затрат за построенный или реконструированный объект ИЖС;

- уплата первоначального взноса при получении кредита (займа), в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья;

- погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам на приобретение или строительство жилья, в том числе ипотечным;

- уплата цены по договору участия в долевом строительстве;

- платеж в счет уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса, если владелец сертификата либо его супруг (супруга) является участником жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива.

**Главное условие для такого использования средств материнского капитала** - приобретаемое жилое помещение должно находиться на территории Российской Федерации.

Приобрести загородный дом с использованием материнского капитала возможно, если он признан жилым строением и пригоден для постоянного, круглогодичного проживания, с правом регистрации в нем.

Как правило, под данное определение подпадает дом, расположенный на землях под ИЖС или личное подсобное хозяйство, а не для садоводства или ведения дачного хозяйства. Так как большая часть садовых и дачных домов непригодны для постоянного проживания, приобретение такого дома не является улучшением жилищных условий.

**Обратите внимание**: за счет средств материнского капитала приобретается не земельный участок, а жилой дом, поэтому в договоре должно быть указано, что земля покупается на личные средства, а дом - с использованием средств материнского капитала.

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.

Предусмотрены ли законом льготы по уплате налогов и взносов

в садоводческом товариществе для пенсионеров?

Пенсионеры, т.е. граждане, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством РФ выплачивается ежемесячное пожизненное содержание, освобождаются от уплаты налога на имущество, если они имеют в собственности следующее имущество:

- квартиру или комнату;

- жилой дом (к жилым домам относятся дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, ИЖС);

- гараж или машино-место;

- помещения, используемые в качестве творческих мастерских, ателье, студий, негосударственных музеев, галерей, библиотек;

- хозяйственные строения, площадь которых не превышает 50 кв. м и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или ИЖС.

Льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида (п. 3 ст. 407 НК РФ).

Например, если у пенсионера в собственности имеется квартира, дом и гараж, он освобождается в полном объеме от уплаты налога на имущество. А если пенсионер имеет три квартиры и дом, то он имеет право на льготу при уплате налога за дом, а также за одну из квартир.

Заявление о предоставлении налоговой льготы и документ о праве на льготу (пенсионное удостоверение) необходимо лично представить в налоговую инспекцию по месту нахождения имущества. Целесообразно также представить документы на облагаемое налогом недвижимое имущество, подтверждающие его вид, разрешенное использование, которые учитываются налоговыми органами при предоставлении льготы (п. 6 ст. 407 НК РФ).

Что касается уплаты членских и целевых взносов, то действующее законодательство не предусматривает льгот по этим взносам для пенсионеров или иных категорий граждан.

В соответствии с пп. 11 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах к компетенции общего собрания относится решение вопроса об изменении сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения.

Возможность предоставления льгот отдельным категориям граждан может быть закреплена в уставе товарищества.

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).

Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка?

**Кадастровая стоимость земельного участка** - это определенная расчетная величина, устанавливаемая в результате государственной оценки земли с учетом ее местонахождения и классификации по целевому назначению.

Кадастровая стоимость участка применяется, например, при расчете земельного налога. Государственная кадастровая оценка земли проводится в соответствии с законодательством РФ о государственной кадастровой оценке, а также законодательством об оценочной деятельности. При этом органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Оспорить кадастровую стоимость можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. При этом обращение физического лица в комиссию в порядке досудебного разрешения спора не является обязательным, в связи с чем заявитель вправе сразу обратиться в суд.

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.

Как разделить земельный участок и дом в СНТ

при расторжении брака?

Земельный участок, расположенный на территории садоводческого товарищества, находящийся на нем дом и другие постройки, приобретенные во время брака, при разводе могут быть разделены между супругами двумя способами (п. 2, 3 ст. 38 СК РФ):

1) по соглашению;

2) в судебном порядке.

Соглашение о разделе имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

В соглашении необходимо указать место составления документа, дату подписания, Ф.И.О. супругов полностью, место жительства супругов, условия соглашения и имущество, которое будет передаваться одному и другому супругу. Для этого надо определить доли каждого супруга в общем имуществе (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

При разделе дома в натуре следует учитывать, что образуемые в результате такого раздела жилые помещения должны иметь возможность эксплуатироваться независимо друг от друга, т.е. иметь раздельные входы и собственные коммуникации. Для достижения этого в некоторых случаях требуется реконструкция.

Раздел земельного участка осуществляется с соблюдением требований законодательства о минимальном размере земельного участка (п. 1, 2 ст. 11.9 ЗК РФ).

Для раздела земельного участка и дома (при выделе доли в натуре) потребуется проведение кадастровых работ, результатом которых станут подготовленные кадастровым инженером межевой и технический планы.

Соглашение о разделе имущества и другие необходимые документы представляются в Росреестр.

Срок государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества составляет три рабочих дня со дня приема Росреестром заявления и необходимых документов и пять рабочих дней с даты приема заявления и документов в случае их подачи через МФЦ.

Если супругам не удалось достигнуть соглашения о способе и условиях раздела общего имущества, вопрос решается в судебном порядке, при этом по общему правилу доли признаются равными.

В исковом заявлении о разделе совместного имущества в виде участка и дома, расположенных на территории СНТ, следует указать:

- адрес;

- кадастровые номера;

- площадь;

- дату приобретения объектов недвижимости;

- стоимость.

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы:

1) копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;

2) документ об уплате госпошлины;

3) свидетельство о заключении брака или свидетельство о расторжении брака;

4) копию решения суда о расторжении брака (если такое решение выносилось);

5) документы, подтверждающие право собственности на земельный участок и дом;

6) документы, подтверждающие стоимость имущества.

В нашем товариществе взносы собираются за каждый участок,

а у меня их два. Хочу объединить участки. Как это сделать?

Для объединения земельных участков в один надо обратиться к кадастровому инженеру с целью проведения межевания объединяемых земельных участков.

**Межевание** - это работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения.

Для проведения межевания нужно получить акт согласования границ участка с соседями, которые должны быть надлежащим образом извещены о проведении такого согласования.

Кадастровый инженер установит границы образующегося земельного участка и составит межевой план (ст. 22 Закона о государственной регистрации).

После составления межевого плана необходимо обратиться в Росреестр для кадастрового учета и регистрации права собственности образованного земельного участка.

Потребуются следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации;

- правоустанавливающие документы на исходные земельные участки, если право на участки ранее не было зарегистрировано в ЕГРН.

За регистрацию права собственности на вновь образованный земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, необходимо уплатить госпошлину - 350 руб.

Заявление и документы можно подать непосредственно в отделение Росреестра или через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости).

Срок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляет 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов Росреестром, а в случае представления заявления и документов через МФЦ - 12 рабочих дней.

Одновременно с кадастровым учетом и регистрацией права собственности на новый участок будет осуществлено снятие с кадастрового учета и зарегистрировано прекращение прав на исходные земельные участки (ч. 3 ст. 41 Закона о государственной регистрации).

В подтверждение права собственности на новый земельный участок выдается выписка из ЕГРН.

Как правильно должен рассчитываться земельный налог?

Земельным налогом облагаются земельные участки, которые находятся в собственности граждан или принадлежат им на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения (ст. 388 НК РФ).

Земельный налог является местным налогом, поэтому порядок его уплаты, ставки, льготы устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, а в г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - законами этих городов.

Земельный налог для физических лиц рассчитывает налоговая инспекция, которая направляет плательщику налоговое уведомление.

В налоговом уведомлении об уплате земельного налога должно быть указано:

- сумма налога;

- год, за который рассчитан налог;

- размер налоговой базы (кадастровая стоимость участка);

- налоговая ставка;

- льготы.

Чтобы проверить правильность расчета земельного налога, нужно выяснить следующие данные.

**Во-первых**, есть ли у вас право на льготу по налогу.

Право на федеральную льготу по земельному налогу имеют лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ (п. 7 ст. 395 НК РФ). О льготах, которые действуют в муниципальном образовании, можно узнать в нормативных правовых актах представительного органа власти муниципального образования. Для получения льготы нужно представить заявление и подтверждающие документы в налоговую инспекцию (п. 2 ст. 387, п. 10 ст. 396 НК РФ).

Информацию о существующих льготах вы также можете уточнить в налоговой инспекции по месту нахождения земельного участка.

**Во-вторых**, правильно ли определена налоговая база.

**Налоговая база по земельному налогу** - это кадастровая стоимость земельного участка на 1 января каждого года.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка налоговые органы получают от органов Росреестра.

Кадастровую стоимость можно узнать по письменному запросу в территориальном органе Росреестра. В запросе укажите, на какую дату вы запрашиваете кадастровую стоимость земли, иначе в выписке стоимость будет указана на дату подачи заявления. Выписка о кадастровой стоимости земельного участка выдается бесплатно.

На основании п. 5 ст. 391 НК РФ некоторые категории граждан могут уменьшить налоговую базу (кадастровую стоимость) на 10 тыс. руб. в отношении одного земельного участка в пределах одного муниципального образования. Это инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, ветераны и инвалиды боевых действий и др. Для этого в налоговую инспекцию нужно представить подтверждающие документы.

**В-третьих**, правильно ли применена налоговая ставка.

Налоговые ставки устанавливает местное законодательство в зависимости от категории земель (ст. 394 НК РФ).

Чтобы узнать ставки земельного налога, ознакомьтесь с нормативным правовым актом, которым введен земельный налог, на официальном сайте вашего муниципалитета.

Для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, ставка земельного налога не должна превышать 0,3%.

Когда все перечисленные данные будут проверены, можно рассчитать земельный налог. По общему правилу сумма налога равна произведению налоговой базы и налоговой ставки (п. 1 ст. 396 НК РФ).

Если вы имеете право на необлагаемую сумму или на льготы, их нужно учесть при расчете налога.

Проверить правильность расчета земельного налога можно также с помощью электронного сервиса "Калькулятор земельного налога и налога на имущество физических лиц" на официальном сайте ФНС России.

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.

Чем грозит гражданам - владельцам земельных участков

процедура административного обследования в рамках

земельного надзора?

В соответствии с п. 1 ст. 47 Закона о садоводах садовод, огородник или дачник может быть подвергнут административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

В целях выявления, пресечения и предупреждения нарушений организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства в структуре Росреестра было создано Управление государственного геодезического и земельного надзора.

Управление государственного геодезического и земельного надзора исполняет в том числе функцию по государственному земельному надзору за соблюдением:

- требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в случаях, предусмотренных законодательством РФ, осуществление хозяйственной деятельности, самовольной уступки права пользования землей, а также самовольной мены земельными участками;

- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретении земельных участков в собственность;

- требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению;

- требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях (за исключением выполнения требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности);

- требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков.

Также управление исполняет функцию по государственному надзору за исполнением предписаний, выданных должностными лицами Росреестра и его территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства РФ к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а в отношении лиц, совершивших нарушения, составляются протоколы и рассматриваются дела об административных правонарушениях.

Все лето живу в СНТ. Что нужно сделать, чтобы не оплачивать

коммунальные услуги за квартиру?

При временном, более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета при отсутствии технической возможности его установки, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю коммунальную услугу. Исключение - плата за коммунальные услуги по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Для перерасчета следует обратиться в управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив с заявлением о перерасчете размера платы за коммунальные услуги с указанием периода временного отсутствия.

Заявление нужно подать до начала периода временного отсутствия или не позднее 30 дней после его окончания. К заявлению прикладывается справка садоводческого товарищества, подтверждающая период временного пребывания по месту нахождения товарищества.

Раздел 7. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО

ТОВАРИЩЕСТВА

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 эклектических 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.

Как передать электрические сети садоводческого товарищества

на баланс электросетевой организации?

Минэнерго России разработало Единые рекомендации по порядку передачи объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, на баланс территориальных сетевых организаций на добровольной основе (письмо Минэнерго России от 25.08.2017 N АН-9414/09 "О единых рекомендациях по порядку передачи объектов электросетевого хозяйства СНТ на баланс ТСО").

Рекомендации содержат алгоритм действий для тех садоводческих товариществ, которые хотят передать свои электросети на баланс ТСО. Вот как это сделать.

Садоводческое товарищество направляет в адрес ТСО, к электрическим сетям которой технологически присоединены объекты электросетевого хозяйства товарищества, предложение о приобретении электрических сетей, расположенных в границах СНТ.

Проводится технический совместный с ТСО осмотр электрических сетей СНТ с инвентаризацией электросетевых объектов СНТ.

Составляется перечень электрических сетей СНТ, которые возможно передать на баланс ТСО.

ТСО направляет в адрес садоводческого товарищества рекомендации в отношении сетей, непригодных для эксплуатации на момент обследования.

ТСО определяет формы гражданско-правового договора, предусматривающего передачу электросетевых объектов СНТ (договор дарения, договор долгосрочной аренды, договор купли-продажи, договор купли-продажи будущего недвижимого имущества).

СНТ проводит общее собрание членов СНТ по вопросу отчуждения электросетевых объектов.

В адрес ТСО направляется протокол общего собрания членов СНТ, документы и сведения, необходимые для заключения договора, предусматривающего передачу электросетевых объектов СНТ на баланс ТСО.

ТСО готовит пакет документов по сделке.

СНТ и ТСО заключают договор, предусматривающий передачу электросетевых объектов.

После выполнения условий договора стороны подписывают акт приема-передачи недвижимого имущества (электросетевых объектов и земельных участков под ними).

ТСО оформляет свои права на приобретенные электросетевые объекты и устанавливает охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

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.

Садоводческое товарищество находится на территории

населенного пункта. Значит ли это, что за содержание дорог

должны отвечать местные органы власти?

Каждому садоводческому товариществу в свое время выделялся земельный участок. Факт выделения земельного участка должен подтверждаться постановлением и свидетельством или государственным актом.

В состав выделенного и закрепленного на праве пользования или собственности земельного участка входят проезды, ремонтировать и содержать которые должно само садоводческое товарищество за счет членских и целевых взносов. Членские взносы в данном случае направляются на текущие расходы, а целевые - на приобретение или создание объектов инфраструктуры.

Данный вывод был сделан на основании ст. 210 ГК РФ, в соответствии с которой собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

**Таким образом**, за содержание имущества, принадлежащего садоводческому товариществу и его членам, местные органы власти отвечать не должны.

Некоторые садоводы вышли из членов товарищества и перестали

платить взносы. При этом они вступили в члены соседнего

товарищества и уплачивают там взносы.

Можно ли на них повлиять?

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

Выйдя из состава членов товарищества, гражданин в соответствии со ст. 8 Закона о садоводах должен заключить с таким объединением договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования. Если договор не заключается в добровольном порядке, заинтересованное лицо имеет право обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора.

В ст. 8 и 19 Закона о садоводах указано на обязанность граждан, чьи участки расположены на территории садоводческого товарищества, уплачивать денежные средства. В одном случае это плата за пользование и содержание общего имущества, в другом - членские взносы.

Если оплата не производится, то СНТ в лице председателя имеет право обратиться в суд и взыскать задолженность.

Законных оснований для вступления граждан в соседнее товарищество и уплаты ему взносов нет, при условии что у них отсутствуют земельные участки, расположенные на территории того товарищества.

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.

По каким правилам член СНТ может заключить прямой договор

энергоснабжения с энергосбытовой организацией?

В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов.

Общее пользование, в том числе земельными участками, предназначено для обеспечения в пределах территории некоммерческого объединения потребностей членов такого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении и иных потребностей.

В соответствии с абз. 1 п. 8(5) Правил технологического присоединения в случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам, заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию указанным некоммерческим объединением либо его представителем.

Как указано в решении Верховного Суда РФ от 23.03.2016 N АКПИ16-167, установленная Правилами технологического присоединения процедура подачи заявки на технологическое присоединение к электрическим сетям некоммерческим объединением не может рассматриваться как ограничение права свободы договора и ограничение прав потребителя, имеющего энергопринимающие устройства, на их использование.

**Таким образом**, нормами действующего законодательства установлен определенный порядок заключения прямого договора членами СНТ, в соответствии с которым заявка о заключении такого договора должна исходить не от гражданина - члена СНТ, а от садоводческого объединения как юридического лица в случае принятия соответствующего решения на общем собрании.

В соответствии с пп. 10 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры относится к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого объединения.

Следовательно, для заключения прямого договора между членом СНТ и энергоснабжающей организацией требуется проведение общего собрания членов СНТ, на котором должны быть приняты следующие решения:

- о необходимости заключения индивидуальных договоров энергоснабжения членами СНТ;

- распределении величины максимальной мощности между энергопринимающими устройствами, принадлежащими членам СНТ, не превышающей величины максимальной мощности, указанной в технических условиях ранее присоединенных энергопринимающих устройств;

- выборе уполномоченного представителя.

Два садовода хотят приобрести один и тот же заброшенный

участок. У кого из них преимущество?

Прежде чем планировать приобретение заброшенного земельного участка, нужно узнать, кто является его собственником. Если этот участок находится на территории садоводческого товарищества, информацией о его прежнем владельце может обладать председатель.

Если право на земельный участок было оформлено после 1998 года, то сведения о его правообладателе можно узнать в Росреестре, запросив выписку из ЕГРН.

Если выяснится, что земельный участок раньше выделялся в собственность или в пользование гражданина, которого не удается найти, то просто так занимать его нельзя. Ведь рано или поздно этот гражданин вспомнит о своем имуществе и заявит на него права, а может быть, это сделают его наследники.

Совсем другое дело, если земельный участок никому раньше официально не выделялся, тогда его можно оформить в собственность.

Напомним, что председатель правления не вправе распоряжаться земельным участком, если он лично ему не принадлежит.

Оформить в свою собственность такой участок можно или с помощью обращения в орган местного самоуправления, или заручившись решением общего собрания - в зависимости от того, каким образом оформлен земельный участок, который изначально выделялся юридическому лицу.

Каких-либо преимуществ в отношении приобретения прав на заброшенный участок ни у кого нет, придется договариваться.

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).

Если садоводческое товарищество примет решение

о регистрации права собственности на земельный участок

общего пользования за СНТ, как за юридическим лицом,

не приведет ли это к тому, что председатель сможет

распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению?

В соответствии со ст. 1 Закона о садоводах **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, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

Как указано в пп. 10 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах, к исключительной компетенции общего собрания относится принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры.

Среди полномочий председателя, перечисленных в ст. 23 Закона о садоводах, не указано, что он вправе единолично распоряжаться имуществом общего пользования.

Общее собрание решило вывесить все электросчетчики

садоводов на столбы. Не противоречит ли это закону?

Принятие решения о размещении на столбах электрических счетчиков, как правило, бывает вызвано тем, что у товарищества выявляется задолженность по электроэнергии, а также из-за того, что отсутствует доступ к электросчетчикам, расположенным в домах садоводов, в результате чего установить причины образовавшейся задолженности невозможно.

В соответствии со ст. 21 Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относится в том числе принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения.

Согласно п. 144 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 N 442, приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка - потребителей, производителей электрической энергии (мощности) на розничных рынках, сетевых организаций, имеющих общую границу балансовой принадлежности, а также в иных местах, определяемых в соответствии с названным актом, с соблюдением установленных законодательством РФ требований к местам установки приборов учета. При отсутствии технической возможности установки прибора учета на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка прибор учета подлежит установке в месте, максимально приближенном к границе балансовой принадлежности, в котором имеется техническая возможность его установки.

При этом по соглашению между смежными субъектами розничного рынка прибор учета, подлежащий использованию для определения объемов потребления (производства, передачи) электрической энергии одного субъекта, может быть установлен в границах объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) другого смежного субъекта.

В соответствии с п. 145 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии обязанность по обеспечению оснащения энергопринимающих устройств потребителей приборами учета возлагается на собственника энергопринимающих устройств.

Обязанность по обеспечению эксплуатации установленного и допущенного в эксплуатацию прибора учета, сохранности и целостности прибора учета, а также пломб и (или) знаков визуального контроля, снятию и хранению его показаний, своевременной замене возлагается на собственника такого прибора учета.

На основании п. 147 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии места установки, схемы подключения и метрологические характеристики приборов учета должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании.

**Таким образом**, размещение электросчетчиков на столбах на основании решения общего собрания не выходит за пределы компетенции этого органа управления.

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.

Каковы особенности технологического присоединения

энергопринимающих устройств, расположенных

на территории СНТ?

Порядок технологического присоединения энергопринимающих устройств, расположенных на территории СНТ, установлен в Правилах технологического присоединения.

Согласно п. 2(2) Правил технологического присоединения действие этих Правил распространяется на случаи присоединения впервые вводимых в эксплуатацию, ранее присоединенных энергопринимающих устройств и объектов электроэнергетики, принадлежащих садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам, а также гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, максимальная мощность которых изменяется.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется с использованием объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования этого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В соответствии с п. 8(5) Правил технологического присоединения в случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам, заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию указанным некоммерческим объединением либо его представителем.

В случае технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заявка на технологическое присоединение этих энергопринимающих устройств подается в сетевую организацию непосредственно гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, или иными лицами.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется к сетям сетевой организации непосредственно или с использованием объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования этого объединения.

В случае если технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется с использованием объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования этого объединения, указанные граждане заключают с этим объединением договор использования объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования в соответствии с Законом о садоводах.

При этом садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение не вправе препятствовать сетевой организации в осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств, принадлежащих гражданам, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, и иным лицам, расположенным на территории этого объединения.

Распространяется ли Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1

"О защите прав потребителей" на отношения

между СНТ и его членами?

В соответствии с п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях.

В то же время на отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе членам этих организаций, платных услуг (работ) Закон РФ "О защите прав потребителей" распространяется.

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.

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.

Раздел 8. 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.

На какие цели можно будет направить членские и целевые

взносы по новому Закону?

В ч. 5 - 6 ст. 14 Закона о ведении гражданами садоводства указано следующее.

Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;

2) осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

3) осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

4) благоустройством земельных участков общего назначения;

5) охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;

6) проведением аудиторских проверок товарищества;

7) выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

8) организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;

9) уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, связанные исключительно:

1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

2) подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

3) проведением кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

4) созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

5) реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

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 (ч. 8 указанной статьи).

Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов (ч. 9 этой же статьи).

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

Каков порядок исключения из членов товарищества

по новому Закону?

В ст. 13 Закона о ведении гражданами садоводства установлен следующий порядок исключения из членов СНТ.

Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества.

Председатель товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена товарищества, направляет данному члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности по уплате взносов, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения. Кроме этого, в данном Законе предусматривается следующее.

Задолженность по членским и целевым взносам, пени и судебные расходы взыскиваются с должников в судебном порядке.

Контроль за своевременным внесением взносов, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы с граждан, которые не являются членами товарищества, относятся к полномочиям правления.

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.

Каков порядок вступления в члены садоводческого

товарищества по новому Закону?

В ст. 12 Закона о ведении гражданами садоводства содержатся положения, определяющие следующий порядок вступления в члены СНТ.

Участие в садоводческом товариществе - дело добровольное, поэтому для вступления в члены СНТ свою волю нужно выразить путем написания заявления и направить его правлению товарищества.

Правообладатель садового или огородного земельного участка до подачи заявления о вступлении в члены товарищества вправе ознакомиться с его уставом.

В заявлении о вступлении в члены садоводческого или огороднического товарищества указываются следующие данные:

1) фамилия, имя, отчество заявителя;

2) адрес места жительства заявителя;

3) почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;

4) адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);

5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

К заявлению прилагаются копии документов о правах на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества.

Рассмотрение общим собранием членов заявления о вступлении в члены садоводческого или огороднического товарищества осуществляется в порядке, установленном уставом товарищества.

Днем приема в члены товарищества лица, подавшего заявление о вступлении в члены, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.

Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в товариществе, устанавливаются решением общего собрания членов товарищества.

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".

Как будет рассчитываться плата для граждан, ведущих

садоводство в индивидуальном порядке, с 1 января 2019 г.?

С 1 января 2019 г. существенно изменится регулирование ведения садоводства и огородничества в индивидуальном порядке.

Если сейчас садоводам-индивидуалам посвящена лишь ст. 8 Закона о садоводах, а по всем не урегулированным в ней вопросам приходится либо договариваться, либо решать их в суде, то в новом Законе права садовода-индивидуала прописаны более подробно.

В частности, в Законе о ведении гражданами садоводства установлено следующее.

Ведение садоводства на садовых земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или правообладателями садовых земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Указанные лица вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом, в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества.

Суммарный ежегодный размер платы для граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с рассматриваемым Законом и уставом товарищества.

В случае невнесения садоводом-индивидуалом платы за пользование и содержание имущества данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

Смогут ли граждане, ведущие садоводство в индивидуальном

порядке, участвовать в деятельности садоводческого

товарищества по новому Закону?

Закон, который вступит в силу 1 января 2019 г., наделит граждан, не являющихся членами товарищества, но имеющих земельные участки на его территории, дополнительными правами, которых сейчас у них нет.

Так, граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, смогут принимать участие в голосовании на общем собрании членов товарищества по следующим вопросам повестки дня.

Принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков.

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

Принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта РФ или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества.

Определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы.

Утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы.

Согласно ч. 6 ст. 5 Закона о ведении гражданами садоводства по иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества лица, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

Кроме этого, граждане, имеющие земельные участки на территории садоводческого товарищества, но не являющиеся его членами, получат право обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены новым Законом.

С какими документами садоводческого товарищества по новому

Закону смогут знакомиться граждане, не являющиеся членами

такого объединения?

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, по новому Закону приобретут право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой должен быть установлен решением общего собрания членов товарищества, заверенные копии:

1) устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в ЕГРЮЛ;

2) бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) финансово-экономического обоснования размера взносов;

7) иных предусмотренных новым Законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

Предусматривается ли в новом Законе ведение садоводства

и огородничества без вступления в члены?

Членство в товариществе - дело добровольное. Но если сейчас многие не хотят становиться членами товарищества, чтобы платить меньше, то новый Закон четко оговаривает, что все будут платить одинаково.

По новому Закону лица, которые не являются членами товарищества, будут обязаны платить за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом.

Размер платы для тех, кто не является членом товарищества, будет устанавливаться в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.

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.

На какой срок будет избираться председатель правления

товарищества по новому Закону?

В ч. 5 ст. 16 Закона о ведении гражданами садоводства предусматривается, что председатель товарищества избирается из числа членов на срок не более пяти лет. После истечения срока полномочий председателя можно переизбирать неограниченное число раз.

**Таким образом**, срок полномочий председателя правления по новому Закону будет увеличен более чем в два раза: сейчас члены правления и председатель избираются на два года.

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.

Какие пункты по новому Закону нужно будет внести в устав

садоводческого товарищества в обязательном порядке?

Согласно ст. 8 Закона о ведении гражданами садоводства в уставе садоводческого товарищества в обязательном порядке указываются:

1) наименование товарищества;

2) организационно-правовая форма товарищества;

3) место нахождения товарищества;

4) предмет и цели деятельности товарищества;

5) порядок управления деятельностью товарищества, в том числе полномочия органов товарищества, порядок принятия ими решений;

6) порядок приема в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов товарищества;

7) порядок ведения реестра членов товарищества;

8) права, обязанности и ответственность членов товарищества;

9) порядок внесения взносов, ответственность членов товарищества за нарушение обязательств по внесению взносов;

10) состав, порядок образования и полномочия ревизионной комиссии (ревизора);

11) порядок приобретения и создания имущества общего пользования товарищества;

12) порядок изменения устава товарищества;

13) порядок реорганизации и ликвидации товарищества;

14) порядок предоставления членам товарищества информации о деятельности товарищества и ознакомления с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

15) порядок взаимодействия с гражданами, ведущими садоводство или огородничество на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

16) порядок принятия решений общего собрания членов товарищества путем заочного голосования.

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.

С гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном

порядке, заключен договор о пользовании объектами

инфраструктуры на основании решения суда, которым была

определена плата по договору. Будет ли действовать

этот договор после вступления в силу нового Закона?

Договоры о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования некоммерческих организаций, заключенные с указанными организациями и лицами, ведущими садоводство и огородничество без участия в указанных организациях, будут действовать до 1 января 2020 г., если меньший срок не предусмотрен таким договором или соглашением сторон. При этом до истечения срока действия договора плата будет производиться на основании условий таких договоров.

По истечении срока действия договора лица, ведущие садоводство и огородничество без участия в товариществе, будут обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества.

Суммарный ежегодный размер платы будет устанавливаться в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.

Как можно будет создать садоводческое товарищество

по новому Закону?

В соответствии со ст. 7 Закона о ведении гражданами садоводства садоводческое или огородническое товарищество может создаваться и осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных пределах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

1) создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия);

2) содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

3) содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Согласно ст. 9 этого Закона товарищество может быть создано:

1) гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков.

В ст. 10 Закона о ведении гражданами садоводства установлен следующий порядок принятия решения об учреждении товарищества.

Решение об учреждении товарищества принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования.

Перед голосованием по вопросу учреждения товарищества лица, участвующие в собрании, обязаны простым большинством голосов избрать председательствующего на собрании и секретаря собрания.

Решение об учреждении товарищества оформляется в виде протокола собрания, который подписывается председательствующим на собрании, секретарем собрания и учредителями товарищества.

В решении об учреждении товарищества указываются сведения об учреждении товарищества, утверждении его устава, о порядке, размере, способах и сроках образования имущества товарищества, об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа товарищества (председателя товарищества), постоянно действующего коллегиального исполнительного органа товарищества (правления) и ревизионной комиссии (ревизора).

Решение об учреждении товарищества должно содержать сведения о результатах голосования учредителей товарищества по вопросам учреждения товарищества, о порядке совместной деятельности учредителей по созданию товарищества, о наделении одного из учредителей полномочием заявителя для обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.

Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.

Со дня государственной регистрации товарищества граждане, принявшие решение об учреждении товарищества (учредители), являются его членами.