специальный выпуск
Социальная политика
МЕДИЦИНСКОЕ ОБОЗРЕНИЕ
www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru www.socpolit.ru

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ САДОВОДАМ

Уважаемые садоводы и руководители садоводческих и огороднических объединений граждан!

Демократия – это не только свобода, но и большая ответственность. В настоящее время все более важным становится юридически грамотное ведение деятельности садоводческих товариществ, приобретение участков и оформление прав собственности, проведение и оформление документов собраний членов садоводческих товариществ, пользование объектами инфраструктуры, оформление уплаты членских взносов, владение общим имуществом, определение границ участков и многое другое.

Появляются случаи рейдерских захватов собственности садоводческих товариществ, подлогов при проведении общих собраний, которые становятся возможными во многом благодаря слабой юридической грамотности садоводов. Встречаются вопиющие случаи правовой безграмотности, приводящие к невозможности проживания и ведения хозяйства на законно приобретенных гражданами участках, когда, например, под садовые участки оформлены земли, предназначенные для проведения дорог в садоводстве.

Призываю всех наших садоводов быть предельно внимательными при оформлении документов, в обязательном порядке посещать все собрания вашего садоводческого товарищества, а руководителей садоводств не игнорировать проводимые для них в Доме садовода курсы юридической грамотности. В помощь Вам мы издали данный специальный выпуск газеты.

Начальник Управления по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга
А.В. ЛЯХ

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Подготовлен генеральным директором ООО «Лигал Эксперт» Юлией Александровной Самсоновой.

Запись на консультации: +7 921 181 1123
Электронная почта: 9924031@bk.ru.

От автора: «Очевидно, что садоводческие объединения в нынешней действительности довольно глубоко погружены в среду сложных правоотношений в области гражданского, земельного, корпоративного, градостроительного, энергетического регулирования. К сожалению, общий уровень правовой грамотности в этой области сильно отстает от должного, что регулярно приводит к принятию неправильных решений, ненужным конфликтам, расходам и, как следствие, значительно затрудняет развитие садоводческих объединений, отвлекая от истинных целей их деятельности. Мы с нашей командой специалистов при активной поддержке Управления по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга и его руководителя А.В. Ляха стремимся исправить сложившуюся ситуацию. Используя более чем десятилетний опыт успешной правовой работы в этой сфере, мы делимся этим опытом в рамках проводимых Управлением семинаров и конференций, консультируем руководителей садоводческих объединений по правовым вопросам их деятельности, а также ведем прием граждан. Разработанные нами документы и программы юридического обслуживания успешно внедряются в деятельности сотен садоводческих объединений на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, позволяя устранить или значительно снизить их нерациональные издержки. Использование актуальной информации и опыта позволяет нам разговаривать на одном языке с представителями государственных органов и учреждений, предупреждая заблуждения и добиваясь необходимого результата. Я верю, что наша совместная работа станет существенным вкладом в развитие садоводческой деятельности как в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, так и в Северо-Западном регионе».

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

Наиболее типичными вопросами в сфере садоводческих отношений являются вопросы приобретения земельных участков садовыми товариществами (в новой терминологии – ТСН) и их членами. Необходимо отметить, что одним из наиболее существенных обстоятельств, определяющих в новых правовых реалиях порядок приобретения участка, является дата предоставления земельного массива (для целей настоящей статьи под земельным массивом мы понимаем всю совокупность индивидуальных участков и участков из состава земель общего пользования в границах соответствующего товарищества) некоммерческому объединению (или организации, при которой такое объединение создано).

Ключевой датой, которую необходимо учитывать, является 10.11.2001г. (дата вступления в силу Вводного закона к Земельному кодексу РФ).

С 01 марта 2015г. для определения порядка приобретения ЗУ как садовым товариществом, так и гражданином, имеет значение – был ли предоставлен земельный массив товариществу до или после 10.11.2001г.

Приобретение земельного участка из состава массивов, предоставленных товариществам до 10.11.2001г., как правило, представляет собой бесплатную приватизацию.

В свою очередь, приобретение земельного участка из состава массивов, предоставленных товариществам после 10.11.2001г. дифференцируется по субъектам и способам приобретения (СНТ и ОНТ приобретают бесплатно земли общего пользования, ДНП приобретают такие земли без торгов за плату, а граждане, независимо от членства в одном из предусмотренных видов садоводческого объединения, выкупают индивидуальные участки без торгов).

Следует отметить, что землями общего пользования (ЗОП) в соответствии со статьей 1 Закона о садоводствах признаются участки, предназначенные 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, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Предоставление земельных участков товариществам собственников недвижимости (СНТ, ОНТ, ДНП, ДПК и ТСН)

– Приобретение товариществом в собственность ЗОП из состава земельных массивов, предоставленных до 10.11.2001г.

В соответствии с пунктами 2.7 и 2.9 статьи 3 Закона о садоводствах, земельный участок, образованный из участка, предоставленного до дня вступления в силу названного закона для ведения садоводства указанному объединению (иной организации, при которой было создано такое объединение) и относится к имуществу общего пользования, предоставляется в собственность этого объединения бесплатно. Аналогичная по смыслу норма, допускавшая бесплатное предоставление земель общего пользования, содержалась в пункте 5 статьи 28 Закона о садоводствах, вместе с тем, новый порядок содержит некоторые особенности. Так, прежнее регулирование не учитывало дату предоставления земельного участка (земельного массива) такому товариществу, тогда как новое регулирование предусматривает бесплатное предоставление участков, выделенных до 10.11.2001г. ЗОП из состава участков, выделенных после 10.11.2001г. предоставляются по правилам, предусмотренным ЗК РФ, а не ФЗ №137.

В практике возникают ситуации, когда ТСН осуществляет приватизацию ЗОП поэтапно (частями), что приводит к отказам в предоставлении ЗОП при втором и последующих обращениях. На наш взгляд, такая поэтапная приватизация допустима, поскольку ТСН имеет право на получение бесплатно всего массива ЗОП, поэтому деление его на части (с образованием нескольких земельных участков) и приватизация каждой такой части через самостоятельную процедуру не противоречит закону.

Прежнее регулирование в составе документов, подаваемых в орган, уполномоченный на предоставление земельного участка в собственность, предусматривало описание земельного участка из состава ЗОП, при этом, отсутствие определения выражения «описание ЗУ» допускало возможность предоставления любого картографического материала (в том числе, без координат поворотных точек). С 01.03.2015г. к заявлению ТСН должна прилагаться схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, правила подготовки которой установлены Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014г. №762. В остальном состав документов идентичен.

– Приобретение товариществом в собственность ЗОП из состава земельных массивов, предоставленных после 10.11.2001г.

В нашем понимании, такие земельные участки предоставляются по правилам, установленным Земельным кодексом РФ, который предусматривает следующий порядок приватизации ЗОП.

СНТ и ОНТ, которым земельный массив был выделен после 10.11.2001г., приватизируют ЗОП бесплатно, ДНП – за плату в пределах кадастровой стоимости.

С 01.03.2015г. земля может быть предоставлена СНТ и ОНТ в безвозмездное пользование, затем из нее выделяются ЗОП (приватизируется бесплатно) и индивидуальные участки.

Согласно части 2 статьи 39.10 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в без-

САДОВОДСТВО

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

возмездное пользование некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет.

В соответствии со статьей 39.5 ЗК РФ, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, юридическому лицу в собственность бесплатно осуществляется в случае предоставления такого участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования.

Таким образом, приватизация ЗОП, образованного из участка, предоставленного в период после 10.11.2001г. садоводческому или огородническому объединению осуществляется бесплатно путем подачи соответствующего заявления в порядке, установленном статьей 39.14 ЗК РФ.

С 01.03.2015г., по нашему мнению, садоводческое или огородническое объединение сначала приобретает земельный участок в безвозмездное пользование, затем выделяет из его состава ЗОП и направляет заявление о приватизации ЗОП в порядке статьи 39.14 ЗК РФ.

Дачные некоммерческие объединения, которым участок предоставлен после 10.11.2001г., выкупают ЗОП без проведения торгов, предоставление дачным товариществам ЗОП в собственность бесплатно законом не предусмотрено.

– Реализация товариществом полномочий собственника земельных участков в составе земель общего пользования.

В практике встречаются случаи распоряжения приватизированными земельными участками из состава ЗОП путем продажи их частей. Мы полагаем, что образование участков из состава ЗОП с последующим его отчуждением допустимо при условии соблюдения требования об одобрении таких действий общим собранием членов такого товарищества.

Приобретение индивидуального земельного участка в границах ТСН в собственность

– Бесплатная приватизация по правилам до и после 01.03.2015г.

До вступления в силу новой редакции ФЗ №137 приватизация осуществлялась по правилам, предусмотренным пунктом 4 статьи 28 ФЗ №66, утратившей силу. В настоящее время приватизация индивидуального участка регулируется пунктом 2.7 статьи 3 Вводного закона к Земельному кодексу РФ. Принципиально порядок регулирования не изменился, но появились некоторые особенности, вытекающие как из закона, так и из практики Верховного суда РФ.

Как и прежде, условием приобретения земельного участка в собственность бесплатно являются принадлежность этого земельного участка к земельному массиву, предоставленному ТСН до 10.11.2001г., а также факт членства пользователя этого земельного участка в данном ТСН (дата принятия в члены значения не имеет).

По аналогии с жилыми помещениями, бесплатная приватизация земельных участков в ТСН теперь ограничена сроком – до 31.12.2020г. Возможно, по такой же аналогии, срок бесплатной приватизации будет продлен, но об этом известно только законодателю, поэтому все граждане, не реализовавшие данное право, должны учитывать, что с 01.01.2021г. занимаемый ими участок придется выкупать.

Состав документов, прилагаемых к заявлению гражданина, изменился в части документа, устанавливающего описание границ земельного участка: ранее требовалось описание границ, теперь требуется схема расположения земельного участка на кадастровом плане. Предоставление кадастрового паспорта земельного участка законом не предусмотрено, поэтому уполномоченный орган не вправе его требовать.

Товариществу собственников недвижимости с 01.03.2015г. предоставлено право решением общего собрания членов распределять свободные земельные участки между своими членами с возможностью последующей приватизации. Таким образом, если земельный массив предоставлен ТСН до 10.11.2001г. и содержит нераспределенные (бесхозные) земельные участки, общее собрание ТСН вправе принять в состав своих членов граждан с одновременным принятием решения о предоставлении таким гражданам в пользование (распределении) свободных земельных участков, подлежащих последующей приватизации по правилам пункта 2.7 статьи 3 Закона о садоводствах.

Дата принятия гражданина в состав членов ТСН значения не имеет, но нужно учитывать, что до 01.03.2015г. принятие граждан в состав членов с распределением в его пользу земельного участка могло осуществляться как общим собранием, так и собранием уполномоченных, а с 01.03.2015г. такое распределение осуществляется только общим собранием.

– Приобретение индивидуального земельного участка в границах ТСН при условии предоставления земельного массива товариществу после 10.11.2001г.

По общему правилу, индивидуальные земельные участки из земельного массива, предоставленного СНТ, ОНТ или ДНП (ДПК) после 10.11.2001г., выкупаются гражданами без торгов, по цене не выше кадастровой стоимости.

Земельным кодексом предусмотрены случаи предоставления ЗУ бесплатно отдельным категориям граждан (например, граждане, имеющие трех и более детей могут получить ЗУ в порядке, установленном субъектом РФ).

Довольно часто мы сталкиваемся с ситуацией, когда гражданин, пользовавшийся земельным участком и являвшийся членом соответствующего некоммерческого объединения, умер, не успев завершить процедуру приватизации земли. По общему правилу, такой земельный участок не включается в наследственную массу. Однако суд вправе признать за наследниками право собственности в порядке наследования на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, на праве постоянного (бессрочного) пользования, при условии, что наследодатель обратился в установленном порядке за оформлением права собственности на такой земельный участок. Таким образом, в состав наследства в этом случае включается своего рода право на завершение приватизации земельного участка.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ

Ключевым мероприятием, проводимым садовым товариществом, обычно является общее собрание его членов, определяющее конкретные направления его развития. В этой связи, оформление принимаемых общим собранием решений должно соответствовать нормам действующего законодательства, поскольку наличие существенных (и часто встречающихся) нарушений приводит к конфликтам, завершающимся порой не в пользу товарищества.

С 01.09.2013г. вступила в силу глава 9.1 ГК РФ «Решения собраний», наиболее существенные положения которой приведены ниже:

– решение собрания может приниматься посредством заочного голосования (кроме вопросов утверждения отчета председателя правления, отчета ревизора, утверждения сметы);

– регламентировано содержание протокола о результатах очного и заочного собраний, в частности, установлена обязательная письменная форма протокола (части 4 и 5 статьи 181.2 ГК РФ);

– регламентированы вопросы, связанные с признанием решения недействительным, в частности, установлено деление недействительных решений на оспоримые и ничтожные (оспоримые решения считаются действительными, пока решение о недействительности не будет принято в судебном порядке, тогда как ничтожные решения не требуют признания их недействительными судом и не влекут юридических последствий). Основания недействительности решения предусмотрены статьями 181.4 и 181.5 ГК РФ. Все решения, принятые до 01.09.2013г., могут быть только оспоримыми, т.е. до принятия судом решения об их недействительности, сохраняют юридическую силу;

– определены исчерпывающие основания ничтожности решения собрания (к таким основаниям отнесены: 1) принятие решения по вопросу, не включенному в повестку дня (за исключением случая, если в собрании приняли участие все члены СНТ); 2) принятие решения при отсутствии необходимого кворума; 3) принятие решения по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; 4) принятие решения, противоречащего основам правопорядка или нравственности);

– регламентирован порядок обжалования решений собрания, установлена возможность исправления недостатков принятого решения путем его подтверждения решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда (часть 2 статьи 181.4 ГК РФ). Здесь необходимо отметить, что включение в повестку дня собрания вопросов с неопределенной формулировкой («Прочее», «Разное» и т.д.) при неполной явке участников собрания (даже при наличии кворума) влечет ничтожность принятых по ним конкретных решений. Рекомендуем определять подробную повестку дня при созыве собрания и не вносить в нее изменения (за исключением случаев абсолютного кворума);

– установлено, что решение собрания может оспорить в суде только участник товарищества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения, а также участник, голосовавший за принятие решения, если результаты его голосования существенно искажены (часть 3 статьи 181.4 ГК РФ);

- определен срок, в течение которого решение собрания может быть оспорено в суде: шесть месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников товарищества;

– гражданин, который планирует оспорить решение органов управления товарищества, должен уведомить в письменной форме заблаговременно всех его участников (следует отметить, что суды в качестве доказательств такого уведомления принимают, например, документ о размещении объявления в местных средствах массовой информации (официальным СМИ в Ломоносовском районе Ленинградской области является газета «Балтийский луч»).

Необходимо также отметить, что в протоколе о результатах очного голосования должны быть обязательно указаны: дата, время и место проведения собрания; сведения о лицах, принявших участие в собрании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны: дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества; сведения о лицах, принявших участие в голосовании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, подписавших протокол. Примерный проект протокола приводим в приложении №1.

ОТНОШЕНИЯ ПО СНАБЖЕНИЮ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЕЙ

Отношения по приобретению товариществом электрической энергии как для общих нужд, так и для последующей передачи землепользователям сопряжены с рядом сложностей, вызванных неопределенностью правового статуса товарищества в системе регулирования электроэнергетики.

Как известно, субабонентские отношения в известной степени утратили свою актуальность в связи с тем, что продажа (и перепродажа) электроэнергии относится к сфере тарифного регулирования и по общему правилу может осуществляться только лицом, для которого утвержден соответствующих тариф.

Садовые товарищества (в терминологии нормативных актов в данной сфере) отнесены к иным владельцам объектов электросетевого хозяйства, которые в большей степени обязаны к совершению или воздержанию от совершения каких-либо действий, нежели уполномочены.

Так, товарищество не вправе препятствовать каким-либо образом перетоку электрической энергии к энергопринимающему устройству садовода даже в случае, когда такой садовод ненадлежащим образом выполняет свои обязанности перед товариществом.

Распространенной причиной, а в некоторых случаях – последствием конфликта в садоводстве является ограничение или прекращение товариществом подачи электроэнергии к тому или иному земельному участку. Следует предостеречь сторонников такого метода воздействия на неплательщиков или иных нарушителей от его использования, поскольку садовое товарищество не вправе совершать данные действия. Неправомерное ограничение или прекращение подачи электроэнергии может стать основанием для возмещения товариществом причиненного такими действиями ущерба.

Кроме того, товарищество не вправе препятствовать опосредованному подключению земельного участка индивидуального пользователя к сетям сетевой организации и получать за это плату.

В соответствии с позицией Федеральной антимонопольной службы, электроснабжение земельных участков членов товарищества осуществляется в рамках договора электроснабжения, заключенного между гарантирующим поставщиком и товариществом. Прямой договор энергоснабжения между садоводом и гарантирующим поставщиком возможен при условии выхода гражданина из состава членов товарищества.

САДОВОДСТВО

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Разъяснения ФАС по вопросу заключения договора энергоснабжения с членами СНТ приводим в приложении №4.

ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

В силу конституционного принципа свободы собраний любой гражданин во всякое время вправе как вступить в состав членов товарищества (с согласия других членов), так и выйти из состава, причем, принятие общим собранием решения об исключении гражданина при его выходе из товарищества в этом случае не требуется, а гражданин считается прекратившим членство с момента подачи соответствующего заявления в правление.

Гражданин, вышедший из состава членов товарищества, но сохранивший права в отношении земельного участка в его границах, становится индивидуальным пользователем. Индивидуальный пользователь обязан заключить договор о пользовании инфраструктурой, а при уклонении может быть понужден к заключению такого договора в судебном порядке по иску некоммерческого объединения. Некоммерческое объединение, уклоняющееся от заключения такого договора, также может быть понуждено к его заключению. И для товарищества, и для гражданина заключение такого договора является обязательным в силу закона (статья 8 Закона о садоводствах, статья 445 ГК РФ).

Порядок заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры определен законом. Согласно пункту 1 статьи 445 ГК РФ товарищество направляет проект договора гражданину (в 2-х экземплярах, подписанный со стороны товарищества), а гражданин, в свою очередь, в течение 30 дней с момента получения этого проекта обязан или подписать представленный договор или направить товариществу протокол разногласий. В случае получения протокола разногласий, товарищество или соглашается с требованиями гражданина, пересматривая договор, или обращается в суд (также в течение одного месяца) с требованием заключения договора на своих условиях. Проект договора можно вручить индивидуальному пользователю под роспись, а если гражданин отказывается получать или не появляется на территории некоммерческого объединения – направить ценным письмом с описью вложения, указав в описи перечень направляемых документов.

Пример:

27.06.2016г. – товарищество направило гражданину договор о пользовании инфраструктурой;

01.07.2016г. – гражданин получил договор;

01.08.2016г. – до указанной даты гражданин обязан представить в адрес товарищества протокол разногласий или подписать договор;

01.08.2016г. у некоммерческого объединения, в случае несогласия с условиями протокола разногласий или полного игнорирования направленного договора, возникает право на обращение в суд с иском о заключении договора, которое должно быть реализовано в течение месяца, т.е. до 01.09.2016г.

В таком же порядке действует индивидуальный пользователь, имеющий намерение заключить договор с некоммерческим объединением.

Отметим также, что договор считается заключенным на определенных судом условиях с момента вступления в силу решения суда, поэтому подписание такого договора после принятия судом решения не является обязательным. Проект договора приводим в приложении № 2.

Отсутствие договора о пользовании инфраструктурой, равно как и неиспользование земельного участка его владельцем, не освобождает этого владельца от внесения платы за содержание имущества общего пользования. С индивидуального пользователя, уклоняющегося от заключения договора, судом, как правило, взыскивается неосновательное обогащение в размере затрат, понесенных некоммерческим объединением на содержание общего имущества (в состав затрат включаются, в том числе, зарплата председателя, бухгалтера и иных работников, затраты на ремонт общего имущества, обеспечение деятельности органов управления и т.д.).

ПРАВОВОЙ СТАТУС САДОВЫХ ТОВАРИЩЕСТВ В СВЕТЕ РЕФОРМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ

Необходимость приведения учредительных документов СНТ, ОНТ и ДНП (ДПК) в соответствие новым нормам Главы 4 ГК РФ до настоящего времени вызывает множество опасений среди как сообщества председателей, так и среди садоводов.

В соответствии с новым нормативным регулированием садоводческое некоммерческое объединение граждан относится к некоммерческим корпоративным организациям и имеет наименование организационно-правовой формы – «товарищество собственников недвижимости» (глава 4 ГК РФ).

Основные нововведения и их последствия:

- никаких негативных последствий изменение организационно-правовой формы не влечет (указание в наименовании на собственников недвижимости не ущемляет права лиц, являющихся пользователями);

- не установлен срок для внесения соответствующих изменений в учредительные документы (указано лишь, что при первом изменении учредительных документов они должны быть приведены в соответствие с Главой 4 ГК РФ (часть 7 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 №99-ФЗ);

- не требуется вносить изменения в правоустанавливающие и иные документы (например, свидетельство о государственной регистрации права на земли общего пользования), а также в документы граждан-членов СНТ (членские книжки, свидетельства о праве собственности и т.д.);

- правовой статус садоводческих объединений, внутренние взаимоотношения их участников, компетенция органов управления, а также все прочие вопросы попрежнему регламентируются Федеральным законом от 15.04.1998 №66-ФЗ;

- учредительные документы юридических лиц до приведения их в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ действуют в части, не противоречащей указанным нормам. Статьями 123.12 – 123.14 ГК РФ установлены нормы, имеющие приоритет над положениями устава СНТ. Так, в частности, часть 1 статьи 123.14 ГК РФ к исключительной компетенции высшего органа товарищества собственников недвижимости относит вопросы, указанные в пункте 2 статьи 65.3 ГК РФ, а также принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

В целях родовой идентификации (объединения собственников жилья, объединения собственников земельных участков) рекомендуем включать в наименование садоводческого объединения соответствующие характеристики (например, наименование «Садоводческое некоммерческое товарищество «Ягодка» меняет наименование на «Садоводческое товарищество собственников недвижимости «Ягодка»).

Приложение №1.
Примерный образец
протокола о результатах голосования

ПРОТОКОЛ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «ЯГОДКА»

Полное наименование…… Садоводческое некоммерческое товарищество «Ягодка»

Местонахождение……

188000, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение

Основной государственный регистрационный номер……

1034700000000

Дата проведения общего собрания……..

26 июня 2016 года

Место проведения общего собрания……..

Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение, территория СНТ «Ягодка», возле помещения правления

Форма проведения собрания……

совместное присутствие

1. Сведения об основаниях созыва очередного общего собрания

Общее собрание членов СНТ «Ягодка» созвано председателем правления Ивановой И.И. на основании решения Правления от 11.06.2016г.

2. Сведения о порядке извещения лиц, имеющих право принимать участие в общем собрании

Члены СНТ «Ягодка» и иные лица, имеющие право участвовать в общем собрании членов, извещены путем размещения уведомления о месте, времени проведения и повестке дня на информационном стенде, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Виллозское сельское поселение, территория СНТ «Ягодка», возле здания правления, о чем составлен акт о размещении информации от 11.06.2016г.

3. Сведения о лицах, осуществляющих регистрацию участников и подсчет голосов до избрания счетной комиссии: Сидорова В.В.

4. Сведения о ходе и результатах регистрации участников общего собрания

Всего членов садоводства: 300 человек;

Начало регистрации: 11.00;

Окончание регистрации: 12.00;

Начало собрания: 12.00;

Окончание собрания: 14.00.

По результатам регистрации установлено, что для участия в собрании явились члены (в том числе, представители по доверенности) СНТ «Ягодка» в общем количестве 151 человек. Председателем Правления Ивановой И.И. установлено, что количество явившихся членов СНТ составляет более чем 50% от общего количества членов СНТ «Ягодка», таким образом, кворум для проведения собрания в форме общего собрания членов товарищества имеется. Сведения о лицах, принявших участие в заседании собрания членов СНТ «Ягодка», содержатся в журнале регистрации, являющемся неотъемлемым приложением к протоколу.

Вариант 2 (кворум для формы собрания уполномоченных)

По результатам регистрации установлено, что для участия в собрании явились члены (представители членов по доверенности) СНТ «Ягодка» в общем количестве 130 человек.

Председателем правления Ивановой И.И. установлено, что количество явившихся составляет менее чем 50% от общего количества членов СНТ «Ягодка», таким образом, кворум для проведения собрания в форме общего собрания членов товарищества отсутствует.

По результатам регистрации также установлено, что для участия в собрании явились избранные в порядке, установленном Федеральным законом от 15.04.1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и Уставом СНТ «Ягодка», уполномоченные представители в общем количестве 20 человек из 30 избранных. В этой связи, председателем правления Ивановой И.И. установлено, что количество явившихся уполномоченных представителей составляет не менее чем 50% от общего количества избранных уполномоченных СНТ «Ягодка», таким образом, кворум для проведения собрания в форме собрания уполномоченных имеется, в связи с чем, собрание правомочно принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня.

ИЗБРАНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И СЕКРЕТАРЯ СОБРАНИЯ, СЧЕТНОЙ КОМИССИИ

Слушали председателя правления СНТ «Ягодка» Иванову И.И., которая предложила урегулировать процедурные вопросы, в частности, избрать председателя и секретаря собрания, а также утвердить состав счетной комиссии.

1. На обсуждение поставлен вопрос об избрании председателя собрания. Иванова И.И. предложила кандидатуру Петрова П.П., а также сообщила о возможности выдвигать иные кандидатуры. Предложений не последовало.

Вопрос поставлен на голосование в следующей формулировке:

«избрать председателем общего собрания Петрова П.П.»

Голосование проводилось без использования бюллетеней.

Подсчет голосов выполнен Сидоровой В.В.

Результаты голосования:

«ЗА»…… 20

«ПРОТИВ»…… 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»…… 0

Решение принято:

«избрать председателем общего собрания Петрова П.П.»

2. На обсуждение поставлен вопрос об избрании секретаря собрания. Иванова И.И. предложила возложить обязанности секретаря собрания на Никитину Н.Н. Иных предложений не последовало.

Вопрос поставлен на голосование в следующей формулировке:

«возложить обязанности секретаря собрания на Никитину Н.Н.»

Голосование проводилось без использования бюллетеней.

Подсчет голосов выполнен Сидоровой В.В.

Результаты голосования:

«ЗА»…… 20

«ПРОТИВ»……0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»…… 0

Решение принято:

«возложить обязанности секретаря собрания на Никитину Н.Н.»

3. На обсуждение вынесен вопрос об избрании счетной комиссии. Иванова И.И. предложила избрать счетную комиссию в составе 2 человек и предложила кандидатуры Михайловой В.В. и Васильева В.В.

Вопрос поставлен на голосование в следующей формулировке:

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«утвердить счетную комиссию в составе 2 человек – Михайловой В.В. и Васильева В.В.»

Голосование проводилось без использования бюллетеней.

Подсчет голосов выполнен Сидоровой В.В.

Результаты голосования:

«ЗА»…… 20

«ПРОТИВ»……0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»…….. 0

Решение принято:

«утвердить счетную комиссию в составе 2 человек – Михайловой В.В. и Васильева В.В.»

Председатель правления СНТ «Ягодка» Иванова И.И. передала избранному председателю собрания Петрову П.П. документы и сведения, необходимые для ведения собрания. Сидорова В.В., осуществлявшая подсчет голосов до избрания счетной комиссии, передала документы и сведения об итогах регистрации и голосования по процедурным вопросам членам счетной комиссии Михайловой В.В. и Васильева В.В.

ОТКРЫТИЕ СОБРАНИЯ

Председатель собрания Петров П.П. объявил собрание открытым и огласил следующую повестку дня:

1) утверждение приходно-расходной сметы СНТ «Ягодка» на 2016 год, утверждение членского взноса для каждого из членов СНТ на 2016 год;

2) утверждение срока уплаты членских взносов и санкций за неуплату (несвоевременную уплату) членских взносов.

Председатель собрания Петров П.П. сообщил, что подсчет голосов будет осуществляться счетной комиссией путем визуального учета количества поднятых рук участников голосования после объявления варианта голосования.

1) Рассмотрение первого вопроса повестки дня.

«Утверждение приходно-расходной сметы СНТ «Ягодка» на 2016 год, утверждение членского взноса для каждого из членов СНТ на 2016 год»

Обсуждение:

Слушали председателя правления Иванову И.И., представившую на рассмотрение и обсуждение участников собрания проект приходно-расходной сметы, а также предлагаемый размер членских взносов на 2016 год. Общая сумма планируемых расходов по смете составила 0 рублей, членский взнос – 0 рублей с сотки. Возражений по смете и размеру членского взноса не последовало.

Вопрос поставлен на голосование в следующей формулировке:

«утвердить приходно-расходную смету СНТ «Ягодка» на 2016 год и размер членского взноса на 2016 год в сумме 0 рублей с каждой сотки каждого принадлежащего садоводу земельного участка»

Голосование проводилось без использования бюллетеней.

Подсчет голосов выполнен счетной комиссией.

Результаты голосования:

«ЗА»…… 20

«ПРОТИВ»……0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»…….. 0

Решение принято:

«утвердить приходно-расходную смету СНТ «Ягодка» на 2016 год и размер членского взноса на 2016 год в сумме 0 рублей с каждой сотки каждого принадлежащего садоводу земельного участка»

2) Рассмотрение второго вопроса повестки дня.

«Утверждение срока уплаты членских взносов и санкций за неуплату (несвоевременную уплату) членских взносов»

Обсуждение:

Слушали председателя собрания Петрова П.П., предложившего установить срок для внесения членских взносов не позднее 01.09.2016г. и пени за нарушение срока внесения членского взноса в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки. Возражений и иных предложений не последовало.

Вопрос поставлен на голосование в следующей формулировке:

«установить срок внесения членских взносов не позднее 01.09.2016г., утвердить размер пени за нарушение срока внесения членского взноса в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки»

Голосование проводилось без использования бюллетеней.

Подсчет голосов выполнен счетной комиссией.

Результаты голосования:

«ЗА»…… 20

«ПРОТИВ»……0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»…….. 0

Решение принято:

«установить срок внесения членских взносов не позднее 01.09.2016г., утвердить размер пени за нарушение срока внесения членского взноса в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки»

ЗАКРЫТИЕ СОБРАНИЯ

В связи с исчерпанием вопросов повестки дня общего собрания Петров П.П. объявил собрание закрытым, сообщил о порядке опубликования результатов голосования.

Приложение:

1) Список участников собрания на _____ листах;

2) Акт о размещении объявления на информационном щите на _____ листах;

3) Приходно-расходная смета СНТ «Ягодка».

Председатель собрания

_____/Петров П.П./

Секретарь собрания

_____/Никитина Н.Н./

Члены счетной комиссия

_____/Михайлова В.В./

_____/Васильев В.В./

Приложение №2. Примерный образец договора о пользовании объектами инфраструктуры с гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке.

Утвержден решением общего собрания членов (уполномоченных представителей) СНТ «Ягодка»

(Протокол № 3 от 26.06.2016г.)

ДОГОВОР
О ПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ С ГРАЖДАНИНОМ, ВЕДУЩИМ САДОВОДСТВО В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Ленинградская область, Ломоносовский район, Первое июля две тысячи шестнадцатого года

Садоводческое некоммерческое товарищество «Ягодка», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления Иванова И.И., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Петров Петр Петрович, владеющий на праве собственности садовым участком № 1, расположенным в границах территории СНТ «Ягодка», но не являющийся его членом, именуемый в дальнейшем «Гражданин», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 8 Федерального закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество предоставляет Гражданину право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества, а Гражданин вносит в пользу Товарищества плату за пользование этим имуществом в размере и на условиях, установленных настоящим договором. В целях настоящего договора Стороны согласились, что плата, подлежащая внесению Гражданином в пользу Товарищества, включает плату за пользование имуществом общего пользования, а также плату за его содержание и управление этим имуществом (в том числе, возмещение фактических или планируемых затрат Товарищества на содержание аппарата управления, плановый и внеплановый ремонт объектов инфраструктуры и иных).

1.2. По настоящему Договору право пользования Гражданина распространяется в отношении следующих объектов и услуг:

1.2.1. дороги с грунтовым покрытием и отсыпанные гравием, шлагбаумы, ограждения на въезде;

1.2.2. линии электропередач с трансформаторами и приборами учета;

1.2.3. контейнеры для сбора мусора и площадки для их размещения, а также услуги по вывозу бытовых отходов;

1.2.4. контейнер для хранения имущества общего пользования, инвентаря;

1.2.5. водопроводные трубы и услуги водоснабжения;

1.2.6. услуги по контролю доступа на территорию Товарищества, услуги обходчика территории в осенне-зимний период;

1.2.7. банковские услуги, секретарские услуги, деятельность бухгалтерии Товарищества, деятельность правления Товарищества;

1.2.8. благоустройство территории;

1.2.9. услуги по ремонту и содержанию объектов инфраструктуры Товарищества;

1.2.10. иное имущество (сооружения), введенное в эксплуатацию для целей общего пользования во время действия настоящего договора, а также имущество, не упомянутое в настоящем договоре, принадлежащее Товариществу на дату его подписания, но выявленное впоследствии.

1.3. Гражданин вправе пользоваться указанными объектами на условиях, равных с членами Товарищества. Гражданину не может быть отказано в пользовании объектами инфраструктуры и услугами, оказываемыми Товариществом, только на том основании, что он не является членом Товарищества, если иное не вытекает из целей использования такого имущества или услуг.

1.4. Пользование объектами инфраструктуры осуществляется в любое время при возникновении такой необходимости у Гражданина. Ограничения в использовании объектов инфраструктуры, установленные органами управления Товарищества и обусловленные, в том числе, причинами технологического характера, распространяются также и в отношении Гражданина.

1.5. В своих взаимоотношениях Стороны руководствуются настоящим договором, решениями Общего собрания (собрания уполномоченных) и правления Товарищества, договорами, заключенными Товариществом, действующими внутренними регламентами Товарищества, принятыми и утвержденными в установленном порядке. Положения Устава Товарищества применяются к имущественным отношениям Сторон в части, не противоречащей настоящему договору, и имеют силу условий настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Товарищество обязано:

2.1.1. предоставить Гражданину, а также членам его семьи, арендаторам, иным законным пользователям садового участка право пользования объектами инфраструктуры Товарищества;

2.1.2. предоставлять право пользования имуществом и оказывать услуги Гражданину, а также членам семьи Гражданина, арендаторам, иным законным пользователям садового участка в соответствии с обязательными требованиями, установленными решениями общего собрания Товарищества, безопасные для жизни, здоровья пользователей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) обеспечение водой для хозяйственных нужд (колодцы);

б) обеспечение подъезда к участку (улицы и проезды);

г) обеспечение электроэнергией;

д) обеспечение вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.1.3. предоставлять за дополнительную плату иные услуги в порядке и на условиях, предусмотренных решениями органов управления Товарищества и договорами с соответствующими организациями;

2.1.4. за счет фондов Товарищества, формируемых из взносов членов Товарищества и платежей индивидуальных пользователей, содержать и развивать инфраструктуру Товарищества в соответствии с решениями органов управления Товарищества, в том числе обеспечивать выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества;

2.1.5. от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение доступными коммунальными ресурсами и вывоз бытовых отходов, обеспечивающие предоставление услуг Гражданину; осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнением, а также вести их учет;

2.1.6. принимать от Гражданина предусмотренные настоящим договором платежи на содержание и создание инфраструктуры Товарищества;

2.1.7. информировать Гражданина обо всех решениях органов управления Товарищества, касающихся предмета данного договора в том же порядке, который предусмотрен при извещении членов Товарищества;

2.1.8. информировать Гражданина и иных лиц, пользующихся земельным участком на законных основаниях, о невозможности исполнять свои обязанности по независимым от Товарищества причинам, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, причинах представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в том же порядке, который действует для членов Товарищества, а в случае личного обращения – немедленно;

2.1.9. информировать Гражданина в письменной форме об изменении условий и размера платы за пользование объектами инфраструктуры и оказываемые услуги, условий и размера платы на приобретение (создание) объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества;

2.1.10. принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;

2.1.11. на основании заявки Гражданина и иных лиц, пользующихся садовым участком на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Товарищества или имуществу Гражданина;

САДОВОДСТВО

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1.12. представлять интересы Гражданина и лиц, пользующихся принадлежащим ему участком на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Товарищество имеет право:

2.2.1. осуществлять контроль за порядком пользования объектами инфраструктуры;

2.2.2. в случае выявления фактов нарушения Гражданином порядка пользования объектами инфраструктуры, без предупреждения приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры до устранения нарушений и компенсации допущенного ущерба в порядке, установленном регламентирующими документами Товарищества;

2.2.3. приостанавливать возможность пользования объектами инфраструктуры в случае возникновения задолженности у Гражданина перед Товариществом;

2.2.4. в любое время, в порядке, предусмотренном внутренними регламентами Товарищества, произвести инспекцию сетей и электроустановок Гражданина и индивидуального прибора учета электроэнергии;

2.2.5. требовать внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Гражданин обязан:

2.3.1. нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

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

2.3.3. не нарушать права Товарищества как юридического лица, членов Товарищества, индивидуальных пользователей и иных лиц;

2.3.4. соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

2.3.5. своевременно уплачивать платежи, предусмотренные данным Договором и иные взносы, и иные предусмотренные законодательством налоги и платежи;

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

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

2.3.8. выполнять законные решения органов управления Товарищества;

2.3.9. при отчуждении земельного участка в результате сделок купли-продажи, мены, дарения и прочих, проинформировать Товарищество о факте такого отчуждения, а также сообщить Товариществу сведения о приобретателе земельного участка.

2.4. Гражданин имеет право:

2.4.1. самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

2.4.2. осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

2.4.3. распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

2.4.4. по письменному запросу в адрес правления получать информацию о решениях органов управления Товарищества, регламентирующих порядок пользования объектами инфраструктуры и всех решениях, касающихся обязательств и прав Сторон по настоящему Договору;

2.4.5. при наличии письменного согласия правления лично участвовать в заседаниях общих собраний членов Товарищества с правом совещательного голоса, с правом или без права выступлений;

2.4.6. участвовать личным трудом или трудом членов своей семьи в общественных работах, организуемых Товариществом;

2.4.7. осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора складывается из стоимости потребленной Гражданином электроэнергии и иных коммунальных ресурсов, а также годовой платы за пользование инфраструктурой и услугами Товарищества, установленной решением общего собрания Товарищества.

3.2. Расчет за потребленную электрическую энергию и иные учитываемые коммунальные ресурсы производится согласно показаниям индивидуального прибора учета по установленным тарифам, действующим на момент оплаты. Условия и порядок внесения платы за потребленную электроэнергию в рамках настоящего Договора устанавливаются аналогично условиям договора энергоснабжения, заключенного между Товариществом и энергоснабжающей организацией, но не реже, чем по истечении календарного квартала. Плата за потребленную электроэнергию производится Гражданином путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества или путем передачи наличных денежных средств в кассу Товарищества.

3.3. Оплата стоимости услуг и права пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества по настоящему Договору осуществляется в соответствии с правилами оплаты взносов для членов Товарищества, установленными органами управления Товарищества. Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества определяется в зависимости от факта внесения Гражданином взноса на создание объектов инфраструктуры и имущества общего пользования Товарищества в установленном порядке и в установленный срок. В случае внесения таких платежей, размер оплаты по настоящему Договору не может превышать размер оплаты за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования для членов СНТ «Ягодка». Если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества, размер годовой платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества соответствует размерам членского и целевого взноса, установленных для членов Товарищества.

3.4. Годовая плата за пользование имуществом и услугами Товарищества производится Гражданином в срок до 01 сентября текущего года путем внесения денежных средств в кассу Товарищества или перечисления на расчетный счет Товарищества.

3.5. Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества устанавливается на ежегодном общем собрании членов (уполномоченных представителей) равным размерам членского и целевого взносов, установленных для каждого из членов СНТ «Ягодка».

3.6. Оплата за повторное подключение к объектам инфраструктуры и компенсация за нарушение пользования объектами инфраструктуры осуществляется в порядке, предусмотренном для членов Товарищества.

4. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

4.1. В случае просрочки Гражданином любого из платежей, предусмотренных данным Договором, Гражданин выплачивает пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае, если общая сумма задолженности по настоящему договору (с учетом пени) превышает 3 000 (три тысячи) рублей, Гражданин может быть ограничен в своих правах пользования объектами инфраструктуры. Данное частичное ограничение права пользования отдельными объектами инфраструктуры является дополнительной штрафной санкцией по настоящему Договору и не может служить основанием для освобождения Гражданина полностью или частично от исполнения обязательств по данному Договору.

4.3. В случае самовольного подключения электроустановки Гражданина к линии электропередач или нарушении целостности пломб, Товарищество начисляет платеж за электроэнергию, руководствуясь формулами, установленными действующим законодательством для случаев бездоговорного использования электроэнергии.

5. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует бессрочно.

5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с приемом Гражданина в члены Товарищества, переходом к третьим лицам прав на садовый участок в результате его продажи, дарения, мены и прочих сделок, предусмотренных законодательством РФ.

5.3. Договор может быть также прекратить свое действие по иным основаниям, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае возникновения между Сторонами любого спора относительно толкования, действия или исполнения настоящего Договора, Стороны предпримут все разумные меры для разрешения такого спора путем переговоров.

6.2. Спор, по которому Стороны не достигли соглашения путем переговоров, подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к данному Договору являются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Каждая из Сторон обязана извещать вторую сторону Договора об изменении своих реквизитов, контактных данных и иных существенных сведений о себе.

7.4. Если иное не предусмотрено конкретными пунктами Договора, Стороны определили, что надлежащим уведомлением/извещением второй стороны договора является почтовое (заказное, ценное или с описью вложения) и/или электронное отправление, направленное по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора; и/или личное вручение отправления второй Стороне.

7.5. Недействительность отдельных условий (пунктов) Договора не влечет за собой недействительность прочих условий (пунктов) Договора.

7.6. По всем пунктам Договора Гражданину даны исчерпывающие разъяснения, все положения Договора согласованы сторонами.

7.7. Договор составлен в двух идентичных экземплярах: один экземпляр для Гражданина, другой – для Товарищества.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Гражданин Петров Петр Петрович
Адрес места регистрации:
Адрес места проживания:
Паспорт
Телефоны, адрес электронной почты:

_____/Петров П.П./

Садоводческое некоммерческое
товарищество «Ягодка»
Юридический адрес: _____;
ОГРН _____,
Расчетный счет: № _____

Председатель Правления
_____/Иванов И.И./
М.П.

Приложение №3. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями.

Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
2 июля 2014 года

**ОБЗОР
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ
ПО ВОПРОСАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ
ПРИ РАССМОТРЕНИИ
ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ
НЕКОММЕРЧЕСКИМИ
ОБЪЕДИНЕНИЯМИ,
ЗА 2010 – 2013 ГОД**

Верховным Судом Российской Федерации проведено изучение гражданских дел, связанных с разрешением споров с участием садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, за период с 2010 по 2013 год.

Предметом изучения явились: дела, связанные с членством в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях (о приеме, восстановлении и выходе из членов, а также о взыскании членских и других взносов; об исключении из членов и о возложении обязанности освободить земельные участки); дела о признании решений общего собрания садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений недействительными; дела по искам о признании права собственности на земельные участки и (или) на объекты недвижимости, расположенные на землях садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

При рассмотрении дел указанной категории суды руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

1. Вопросы применения процессуального права

Споры между гражданами, являющимися членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или ведущими садоводство,

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, и указанными объединениями подведомственны судам общей юрисдикции.

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что в отдельных случаях у судов возникают затруднения в определении подведомственности дел, связанных с разрешением споров с участием садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

В соответствии с частью 3 статьи 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями 1 и 2 указанной статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

Согласно частям 1 и 2 статьи 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных данным Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Таким образом, основными критериями отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда являются специальный субъектный состав, а также экономический характер спора.

Пример. Определением районного суда прекращено производство по делу по иску С. к СНП «П» о признании недействительными решений общего собрания о внесении изменений в наименование, устав общества, решений правления СНП о передаче земельных участков в собственность граждан.

Прекращая производство по делу, суд исходил из того, что данный спор является корпоративным, в связи с чем в силу статей 33 и 225.1 АПК РФ подведомствен арбитражному суду.

Апелляционной инстанцией данное определение районного суда отменено ввиду следующего.

Статья 225.1 АПК РФ содержит исчерпывающий перечень юридических лиц, корпоративные споры с участием которых относятся к подведомственности арбитражных судов. Корпоративные споры с участием иных корпоративных юридических лиц относятся к ведению судов общей юрисдикции.

Что касается перечисленных в данной норме некоммерческих организаций, то законодатель установил арбитражную судебную юрисдикцию исключительно для споров с участием таких некоммерческих организаций, когда от исхода дела зависит осуществление входящими в эти организации лицами предпринимательской или иной экономической деятельности.

Таким образом, указанные в статье 225.1 АПК РФ некоммерческие организации, в том числе некоммерческие партнерства, могут объединять в своем составе только таких субъектов, которые правомочны осуществлять данные виды деятельности (предпринимательскую и иную экономическую) в силу закона. Иной субъектный состав некоммерческих организаций, приведенный в статье 225.1 АПК РФ, определяет подведомственность спора с их участием судам общей юрисдикции.

Дачное некоммерческое партнерство не является партнерством, объединяющим коммерческие организации и (или) индивидуальных предпринимателей, а также не является некоммерческой организацией, имеющей статус саморегулируемой организации, объединяющей субъектов предпринимательской деятельности.

В связи с изложенным суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что дела об оспаривании решений некоммерческих организаций, объединяющих граждан для содействия их членам в осуществлении деятельности в области садоводства, огородничества, дачного хозяйства, в том числе садоводческих товариществ, некоммерческих партнерств, к подведомственности арбитражных судов не относятся, а подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции.

Дела по требованиям граждан о праве на земельный участок, строение, сооружение, находящиеся на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, подсудны районному суду по месту нахождения объекта недвижимости.

Пример. СНТ «С» обратилось в Ленинский районный суд г. Оренбурга с исковым заявлением о взыскании членских взносов, пени, судебных издержек с М., мотивируя свои требования тем, что ответчик является членом СНТ, где ей принадлежит земельный участок. Данный участок М. использует по его целевому назначению, ежегодно обрабатывает его, однако от уплаты членских взносов уклоняется.

М. обратилась в Ленинский районный суд г. Оренбурга с исковым заявлением к СНТ «С» о признании недействительными решений общего собрания, а также об обязании председателя освободить ее земельный участок, возложив на него все расходы.

В силу части 1 статьи 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 33 ГПК РФ суд передает дело на рассмотрение другого суда, если при рассмотрении дела в данном суде выявилось, что оно было принято к производству с нарушением правил подсудности.

Таким образом, учитывая, что спорный земельный участок расположен в СНТ «С», которое отнесено к территориальной юрисдикции Оренбургского районного суда Оренбургской области, а также то обстоятельство, что предъявлены требования об обязании освободить земельный участок, определением Ленинского районного суда дело правомерно направлено в Оренбургский районный суд для рассмотрения по подсудности.

На стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на земельный участок судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, обратившимся в суд, мер для его оформления в порядке, предусмотренном статьей 28 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». В случае непредставления таких документов судья на основании статьи 136 ГПК РФ оставляет исковое заявление о признании права собственности на земельный участок без движения.

Как показало проведенное обобщение судебной практики, имеют место случаи, когда граждане обращаются в суд с иском о признании права собственности на земельный участок при отсутствии каких-либо препятствий для переоформления земельного участка в собственность в порядке, установленном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Пример. Т. обратилась в суд с иском к администрации города о признании права собственности на земельный участок, расположенный на территории СНТ «И».

При разрешении спора судом установлено, что на основании постановления главы органа местного самоуправления от 10 декабря 1992 года была произведена регистрация землепользования СНТ «И» площадью 6,37 га. Из этого земельного участка в пользование Т., являющейся членом данного товарищества с 1992 года, выделен земельный участок N 27, площадью 912 кв. м.

Удовлетворяя исковые требования Т., суд исходил из того, что ее исковое заявление является волеизъявлением на приобретение участка в собственность в порядке пункта 4 статьи 28 указанного федерального закона.

Однако, разрешая дело по существу, суд не учел следующее.

Согласно статье 12 ГК РФ признание права является одним из способов защиты гражданских прав.

Исходя из толкования положений пунктов 2 и 4 статьи 28 названного федерального закона граждане вправе приватизировать (перерегистрировать или переоформить) в собственность свои садовые или дачные земельные участки, находящиеся в их постоянном (бессрочном) пользовании или в пожизненном наследуемом владении, напрямую обращаясь с соответствующим заявлением в территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) для получения свидетельства о праве собственности.

В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу указанного федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом некоммерческого объединения, вправе самостоятельно (или через представителя) обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением и приложением соответствующих документов, а затем обратиться в Росреестр.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена упрощенная административная процедура оформления права собственности на земельный участок, расположенный на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Следовательно, если гражданин ранее в указанные выше органы с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка не обращался, суд при рассмотрении дела по такому заявлению по существу фактически подменяет исполнительный орган или орган местного самоуправления, поскольку осуществляет, таким образом, его функции.

В силу положений части 1 статьи 3 и части 1 статьи 4 ГПК РФ обязательным условием реализации права на судебную защиту является указание в заявлении на то, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца. Поэтому отсутствие в исковом заявлении ссылки на доказательства, подтверждающие принятие истцом надлежащих мер к оформлению в собственность такого земельного участка, в порядке, предусмотренном статьей 28 названного федерального закона, а также сведений о причинах отказа уполномоченного органа в приватизации, не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов данного лица. Такое исковое заявление подлежит оставлению без движения в соответствии со статьями 131, 132, 136 ГПК РФ с предоставлением лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

ВОПРОСЫ МАТЕРИАЛЬНОГО ПРАВА

Вопросы принятия в члены садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения

Принятие в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных).

Пример. О. и О. обратились в суд с иском к СНТ «Л» и Ф. о признании решения о приеме Ф. в члены данного садоводческого товарищества недействительным и прекращении членства.

Согласно статьям 20, 21 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» органами управления садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления. Принятие граждан в члены садоводческого товарищества и исключение из числа его членов относится к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) этого товарищества.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции правильно исходил из того, что принятие Ф. в члены садового товарищества его председателем единолично является незаконным, поскольку решение вопроса о принятии в члены СНТ является исключительной компетенцией общего собрания членов данного товарищества (собрания уполномоченных).

Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества могут быть граждане Российской Федерации, имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Пример. Б. обратился в суд с иском к ДНТ «Л» о признании решений общего собрания, которыми ему отказано в принятии в члены товарищества, недействительными.

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого

САДОВОДСТВО

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Разрешая спор, суд исходил из того, что решения общих собраний членов ДНТ «Л» соответствуют положениям указанного федерального закона и Уставу товарищества, поскольку земельные участки, принадлежащие Б., не относятся к землям ДНТ «Л», в связи с чем пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для его принятия в члены товарищества.

Наследник члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе вступить в члены такого объединения.

Пример. П.М.А. обратился в суд с иском к СНТ «Р» о принятии его в члены товарищества.

При разрешении спора судом установлено, что П.А.В. являлся членом СНТ «Р» и владел на праве собственности земельным участком, расположенным в товариществе. Наследником П.А.В. являлась его супруга П.В.Е., принявшая наследство, но не оформившая своих наследственных прав. П.М.А. является наследником имущества умершей П.В.Е.

В соответствии со статьей 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (пункт второй статьи 18 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

На основании изложенного суд пришел к правильному выводу о том, что права П.М.А. были нарушены СНТ «Р», поскольку заявление истца о приеме его в члены товарищества общим собранием длительное время без уважительных причин не рассматривается.

ВОПРОСЫ УПЛАТЫ ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом такого объединения.

Пример. СНТ «С» обратилось к мировому судье с иском к С. о взыскании задолженности по членским и целевым взносам, ссылаясь на то, что ответчик является собственником земельного участка в данном товариществе и членом садоводческого товарищества.

Удовлетворяя исковые требования о взыскании с С. задолженности по членским и целевым взносам, мировой судья исходил из следующего.

Обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы установлена подпунктом 6 пункта 2 статьи 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В соответствии с подпунктом 8 пункта 4 статьи 16 указанного федерального закона в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указывается порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

Согласно статье 13 Устава СНТ «С» члены садоводческого товарищества обязаны выполнять решения общего собрания членов такого товарищества или собрания уполномоченных, а также своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

Уставом СНТ «С» в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 21 названного федерального закона установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных).

При таких обстоятельствах мировой судья пришел к правильному выводу о том, что размеры членских и целевых взносов в СНТ определены уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией, а потому С., как член садоводческого товарищества, обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы.

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.

Изучение дел показало, что у судов возникают вопросы при рассмотрении дел о взыскании членских взносов или об оспаривании решения общего собрания об установлении размера членских взносов, что обусловлено, в частности, тем, что Федеральный закон от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» не устанавливает обязательные критерии формирования размера членских взносов, давая лишь определение членских взносов, под которыми понимаются денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения (статья 1 указанного федерального закона).

Представляется, что с учетом такого правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов (статья 21 названного федерального закона) 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.

Пример. П. обратился в суд с иском к СНТ «Р» о признании недействительным решения уполномоченных СНТ об утверждении членских взносов на 2010 год в размере единого платежа, состоящего из твердой суммы в 500 руб. и платежа в зависимости от размера земельного участка из расчета 160 руб. за 100 кв. м.

Решением районного суда исковые требования удовлетворены. При этом суд исходил из того, что само понятие членского взноса основано на членстве в товариществе, его размер должен определяться количеством членов и равенством их прав и не может зависеть от размера участка, находящегося в пользовании или собственности члена товарищества.

Судом апелляционной инстанции указанное решение суда отменено и вынесено новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

При этом суд апелляционной инстанции правильно исходил из того, что установление садоводческим товариществом размера членских взносов пропорционально площади принадлежащих членам товарищества участков отвечает принципам законности и справедливости, тем более, что при реализации общего принципа платности землепользования (статья 65 ЗК РФ) также учитывается площадь земельных участков.

ВЫХОД ИЗ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Для добровольного выхода члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения из таких объединений решения общего собрания, установленного законом для исключения из числа членов, не требуется.

Как показало проведенное изучение судебной практики, суды не всегда различают исключение граждан из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и добровольный выход из такого объединения.

Между тем принцип добровольного членства в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан закреплен в статье 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», 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.

Подпунктом 9 пункта 1 статьи 19 указанного федерального закона определено, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Вместе с тем согласно статье 16 федерального закона предусмотрено, что основания и порядок исключения членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения указываются в обязательном порядке в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Кроме того, порядок приема в члены объединения и выхода из него также подлежит обязательному включению в устав.

Более того, исключение из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения отнесено подпунктом 2 пункта 1 статьи 21 названного федерального закона к исключительной компетенции общего собрания членов объединения, абзацем девятым пункта 2 этой же статьи также предусмотрено, что решения об исключении из членов такого объединения принимаются общим собранием членов такого объединения большинством в две трети голосов.

Таким образом, добровольный выход из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не является исключением из членов такого объединения, вопрос о котором отнесен к компетенции общего собрания членов такого объединения, применяемым как мера воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения.

В связи с этим 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.

Пример. П. обратился в суд с иском к ДНП «К» о признании его добровольно вышедшим из состава членов партнерства с 28 июля 2012 года и возложении обязанности по заключению договора пользования общим имуществом ДНП «К».

При разрешении спора судом установлено, что П. на праве собственности принадлежат земельные участки N 1 и 2, расположенные на территории ДНП «К». 28 июля 2012 года П. обратился к ответчику с заявлением о выходе из членов ДНП и заключении с ним договора о порядке пользования общим имуществом, приложив к нему проект договора. 11 августа 2012 года истец получил от ответчика ответ, что его заявление правлением ДНП принято к сведению и будет внесено в повестку дня очередного общего собрания в июле 2013 года, оснований для проведения внеочередного собрания не усматривается. Впоследствии с аналогичным заявлением истец обращался к ответчику еще дважды – 30 сентября 2012 года и 10 февраля 2013 года. Однако общее собрание проведено не было в связи с отсутствием кворума.

Удовлетворяя исковые требования в части признания П. вышедшим из состава членов партнерства, суд обоснованно исходил из положений статей 1, 16 и 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и пришел к правильному выводу о том, что для добровольного выхода члена объединения решения членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, установленного указанным законом для исключения, не требуется.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

При рассмотрении споров об устранении препятствий в пользовании общими землями садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения подлежит доказыванию не только факт нарушения ответчиком действующего законодательства, но и то, что такое нарушение привело к существенному ущемлению прав истца в отношении принадлежащего ему имущества.

Пример. СНТ «Л» обратилось в суд с иском к Б. об обязании освободить земли общего пользования.

САДОВОДСТВО

ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫХ СИТУАЦИЙ И ВОПРОСОВ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В силу статьи 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1); действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (подпункт 4 пункта 2).

В соответствии с пунктом 2 статьи 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Согласно пункту 3 статьи 76 ЗК РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков осуществляются юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

При разрешении спора судом установлено, что Б. является членом СНТ «Л», ей на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 800 кв. м. Ответчик самовольно увеличила площадь земельного участка, изменила его границы и начала вести строительство на землях, ей не принадлежащих. В частности, на землях общего пользования СНТ ею возведен забор, фундамент, чем перекрыт проезд к пожарному водоему садоводческого товарищества и разворотной площадке автотранспорта. Неоднократные требования об освобождении земель общего пользования оставлены ответчиком без удовлетворения.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования СНТ, суд правильно исходил из того, что действия ответчика по самовольному возведению жилого дома на общих землях товарищества не соответствуют статьям 21 и 34 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», а также нарушают права других членов данного товарищества.

Устройство асфальтового покрытия дороги за счет личных средств членов товарищества само по себе не влечет возникновения у них права собственности на дорогу как объект недвижимости, расположенный на землях общего пользования, являющихся собственностью товарищества.

Пример. Группа граждан обратилась в суд с иском к М., товариществу личных подсобных хозяйств (ТЛПХ) о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости – дорогу, указав, что они являются членами товарищества, построили без участия остальных членов товарищества за счет личных средств дорогу с асфальтобетонным покрытием, в связи с чем у них возникло на нее право общей долевой собственности. Просили определить доли в праве общей долевой собственности на дорогу пропорционально размеру вклада каждого в строительство дороги.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения кассационным определением, исковые требования удовлетворены.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев надзорные жалобы ТЛПХ, Т. (член ТЛПХ), отменила состоявшиеся судебные постановления, а дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Судом установлено, что в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права на основании распоряжения главы района ТЛПХ на праве собственности принадлежит земельный участок.

Между одним из истцов и строительной организацией заключен договор подряда, по условиям которого последняя выполнила по заказу Н., действующего от имени остальных истцов, устройство асфальтового покрытия дороги.

Согласно техническому паспорту, выданному позднее БТИ, в ТЛПХ имеется дорога с асфальтобетонным покрытием.

В силу статьи 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Согласно пункту 1 статьи 130 Кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Кодекса право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Из содержания указанных норм следует, что для признания имущества недвижимым необходимо подтверждение того, что такой объект гражданских прав создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке.

Соответственно, право собственности, в том числе право общей собственности на сооружение – дорогу как на самостоятельный объект гражданских прав, может возникнуть в том случае, если она создана именно как объект недвижимости в установленном порядке, индивидуализирована в качестве объекта недвижимости.

Это судебными инстанциями учтено не было. Обстоятельства того, был ли построен истцами объект недвижимости, т.е. была ли построена дорога с соблюдением соответствующих норм и правил или же дорога представляет собой элемент благоустройства и предназначена для обеспечения в пределах территории товарищества потребностей его членов в проходе, проезде, предметом исследования и оценки суда не являлись.

Между тем Т. в надзорной жалобе указывала на то, что на территории ТЛПХ уже существовала дорога, строительство которой было осуществлено ранее, истцами же было осуществлено лишь покрытие ее новым асфальтовым полотном.

При этом из договора подряда, положенного судом в обоснование вывода о том, что истцами осуществлено строительство дороги, также следует, что подрядчик принял обязательство выполнить лишь устройство асфальтового покрытия дороги. Доказательств наличия обязательства подрядчика осуществить строительство дороги как объекта недвижимости не имеется.

При таких обстоятельствах покрытие асфальтового полотна дороги за счет личных средств истцов само по себе не влечет возникновения у них права собственности на дорогу как объект недвижимости, расположенный на землях общего пользования, являющихся собственностью ТЛПХ; наличие технического паспорта на сооружение «дорога и трасса водопровода с водонапорной станцией», на который ссылается суд, также не влечет возникновения на сооружение права собственности конкретных физических лиц.

Кроме того, в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» 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 тому подобное).

Согласно пункту 4 статьи 14 указанного федерального закона земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность.

Принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов в силу подпункта 10 пункта 1 статьи 21 названного федерального закона отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных).

Таким образом, вопрос об использовании имущества садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (имущества общего пользования), в том числе об использовании земельного участка, находящегося в его собственности, должен решаться общим собранием членов такого объединения.

Однако обстоятельства, связанные с тем, принималось ли собранием ТЛПХ решение об использовании общего имущества товарищества – земельного участка, находящегося в собственности ТЛПХ, для строительства дороги как самостоятельного объекта недвижимости или о передаче этого земельного участка в собственность истцов, судом также не исследованы.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 4-В12-13.

Право на получение причитающейся доли в имуществе общего пользования предоставляется лишь при реорганизации или ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Пример. СНТ «И» на основании актов о приеме законченных строительством объектов зарегистрировало право собственности на водопроводные сети, разведочно-эксплуатационную скважину на воду, на воздушные линии электропередачи. На основании свидетельства о праве собственности на землю СНТ «И» зарегистрировало право собственности на земельный участок, расположенный на территории товарищества.

Решением общего собрания СНТ в связи с неуплатой целевых и членских взносов А. исключена из членов товарищества.

А. обратилась в суд с иском к СНТ «И» о признании недействительными и об исключении из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности на водопроводные сети, скважину, воздушные линии электропередачи и земельный участок, о признании за ней права собственности на 1/242 доли в праве общей совместной собственности на указанные объекты.

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» имущество общего пользования может находиться как в совместной собственности членов некоммерческих объединений граждан, так и в собственности такого объединения.

Согласно пункту 4 статьи 14 указанного федерального закона земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность.

Поскольку имущество общего пользования в виде земельного участка может находиться исключительно в собственности некоммерческого объединения, суд пришел к правильному выводу о том, что требование истца о признании права собственности на 1/242 доли спорного земельного участка не основано на законе.

Кроме того, при разрешении спора судом установлено, что водопроводные сети, разведочно-эксплуатационная скважина на воду, воздушные линии электропередачи являются общей совместной собственностью членов СНТ «И».

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

Право на получение причитающейся доли в имуществе общего пользования, исходя из подпункта 7 пункта 1 статьи 19 и статьи 42 названного федерального закона, предоставляется лишь при реорганизации или ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В связи с изложенным суд пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований А. о признании права собственности на долю в имуществе общего пользования СНТ «И».

Учредитель издания – Мальковская А.О., Устиненко В.Б.
Главный редактор: А. Мальковская.
Адрес редакции: 199178, Санкт-Петербург, Большой пр., В.О., д. 55.
Телефон: 8-911-9188467, glavred@socpolit.ru.
Газета зарегистрирована Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Регистрационное свидетельство ПИ №77– 11055 от 05 ноября 2001 г.

Редакция не несет ответственности за содержание рекламы.
Точка зрения редакции не всегда совпадает с мнением авторов.
При перепечатке материала ссылка на газету обязательна.

Тираж номера – 8000 экз.
Время подписания в печать:
По графику 9.00 15.07.2016. Фактическое 9.00 15.07.2016
Дата выхода в свет: 18.07.2016
Отпечатано в типографии
АО «Первая Образцовая типография». Номер заказа 1781.