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 www.socpolit.ru

НОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О САДОВОДСТВЕ И ОГОРОДНИЧЕСТВЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД (ЧАСТЬ 1)

ГЕОРГИЙ ПОЛТАВЧЕНКО:

«ПОДДЕРЖКА САДОВОДЧЕСКОГО ДВИЖЕНИЯ – ОДНО ИЗ ВАЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ В РАБОТЕ ГОРОДСКОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА»

12 августа губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко, во время посещения садоводческого массива «Заря» подчеркнул, что поддержка садоводческого движения – одно из важных направлений в работе городского правительства. На эти цели за последние шесть лет из бюджета Санкт-Петербурга было выделено почти 38 миллионов рублей. Эти средства направляются на развитие дорог, электросетей, создание объектов медицинской инфраструктуры.

Губернатор поблагодарил садоводов за их труд на земле и сообщил, что город продолжит создавать все условия для комфортного и достойного отдыха петербуржцев за городом.

АНДРЕЙ КУТЕПОВ:

«НОВЫЙ ЗАКОН ПРИЗВАН ОБЛЕГЧИТЬ ЖИЗНЬ САДОВОДАМ»

ИНТЕРВЬЮ С ЧЛЕНОМ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ РОССИИ АНДРЕЕМ ВИКТОРОВИЧЕМ КУТЕПОВЫМ

– Андрей Викторович, много лет идут разговоры о том, что делать с бесхозными участками и каким образом можно использовать такой участок?

– В рамках обсуждения нового закона о садоводствах много споров шло вокруг вопроса кому передавать бесхозные участки: государству или решение по нему должно принимать общее собрание (отдать или оставить в товариществе). Земли под дачные участки предоставлялись по-разному: выделяли сельсоветы, скупались площади и продавались, продавались готовые дома с землей и тд. В настоящее время механизм вовлечения в оборот бесхозных участков есть, но он длителен по срокам и предусматривает определенную процедуру. Местные власти не всегда своевременно выявляют и ведут работу по таким участкам.

(Продолжение на стр.2)

ПОДПИСАН ЗАКОН О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД

Президент России В. Путин подписал Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон принят Государственной Думой 20 июля 2017 года и одобрен Советом Федерации 25 июля 2017 года.

Справка Государственно-правового управления:

Федеральным законом, разработанным во исполнение указания Президента Российской Федерации от 14 апреля 2014 года № Пр-840, устанавливаются правовые основы регулирования отношений, возникающих в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, и определяются особенности гражданско-правового положения создаваемых в этих целях некоммерческих организаций.

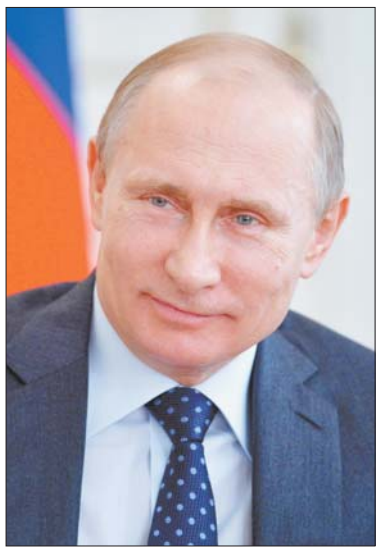
Предусматривается, что для ведения садоводства и огородничества гражданами могут создаваться садоводческие некоммерческие товарищества и огородические некоммерческие товарищества, устанавливаются требования к созданию, реорганизации и ликвидации таких товариществ, управлению ими и контролю за их деятельностью, а также особенности членства граждан в этих товариществах.

Определяются права и обязанности граждан при ведении ими садоводства и огородничества в индивидуальном порядке (без участия в товариществе и без создания товарищества).

Федеральным законом регулируются отношения, касающиеся имущества общего пользования, предоставления садовых земельных участков и огородных земельных участков, строительства объектов капитального строительства на садовых земельных участках, определяются формы и порядок поддержки ведения садоводства и огородничества органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Кроме того, Федеральным законом регулируются отношения по добыче подземных вод садоводческими некоммерческими товариществами и огородническими некоммерческими товариществами, в том числе вводятся нормы, направленные на упрощение порядка лицензирования скважин, принадлежащих указанным товариществам, при этом требование об обязательном лицензировании таких скважин вступает в силу с 1 января 2020 года.

Федеральным законом признаётся утратившим силу Федеральный закон «О садоводческих, огородических и дачных некоммерческих объединениях граждан», вносятся необходимые изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Закон Российской Федерации «О недрах» и другие законодательные акты Российской Федерации.



Предусматриваются переходные положения, регулирующие отношения, возникшие ранее в сфере ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. В частности, устанавливается, что учредительные документы и наименования некоммерческих организаций, ранее созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подлежат приведению в соответствие с новыми требованиями Федерального закона при первом изменении учредительных документов таких организаций.

Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2019 года, при этом в отношении завершения отдельных реорганизационных процедур установлен переходный период – до 5 лет с даты вступления его в силу.

Предоставлно kremlin.ru

УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ САДОВОДСТВ СТАНЕТ ЭФФЕКТИВНЕЕ

АНДРЕЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ ЛЯХ, НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Новостью августа стало известие о принятии Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который отменит действующий с 1998 года Федеральный закон «О садоводческих, огородических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Обсуждение в парламенте законопроекта, разработанного и представленного Правительством РФ, началось еще в 2016 году.

Закон одобрен Советом Федерации ФС РФ и подписан Президентом РФ, опубликован 30.07.2017г. и вступит в силу с 01.01.2019г.

Стоит отметить, что действующее регулирование несколько устарело и дополнялось до последнего времени, в большей степени, правоприменительной практикой. Так, в 2014 году Верховный суд РФ утвердил Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими объединениями, в котором были приведены разъяснения по наиболее спорным вопросам правового регулирования садоводческой деятельности.

(Окончание на стр.3)

САДОВОДСТВО

Андрей Кутепов:

«НОВЫЙ ЗАКОН ПРИЗВАН ОБЛЕГЧИТЬ ЖИЗНЬ САДОВОДАМ»

ИНТЕРВЬЮ С ЧЛЕНОМ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ РОССИИ АНДРЕЕМ ВИКТОРОВИЧЕМ КУТЕПОВЫМ

(Продолжение. Начало на стр.1)

Первая проблема – местные власти не фиксируют неиспользуемость участка. Проблема вторая – сроки: муниципалитет зафиксировал безхозный участок, далее предусмотрена длительная процедура поиска владельцев: отправляются запросы, получены ответы, владелец не найден. После того, как этот факт подтверждается документально, должен пройти год, а дальше необходимо обратиться в суд за получением судебного решения. Судебная процедура также не проходит быстро. В результате участки стоят в запустении по 10-15 лет, а то и больше.

Проблема третья – в законе о регистрации недвижимости не определен круг лиц, по заявлению которых осуществляется снятие с кадастрового учета прекративших существование бесхозяйных объектов. Снятие с кадастрового учета прекратившего существование объекта может осуществляться только по заявлению собственника. Данное положение создает значительные неудобства при распоряжении государственными и муниципальными землями, поскольку зачастую зарегистрированные собственники разрушенных объектов недвижимости отсутствуют либо не заинтересованы в осуществлении необходимых мероприятий.

Пример: есть дом – в частной собственности. Но земля в аренде или с бессрочном пользовании (то есть государственная). Дом не используется, рушится или пожар. Землю невозможно передать другому, потому что полуразрушенный дом имеет собственника. Собственника ищут и не находят. А дальше муниципалитет ничего не может сделать потому, что нет механизма.

Как я уже говорил раньше, в рамках проведения круглого стола по регистрации недвижимости выявилась проблема с процедурным вопросом регистрации прав по таким участкам, а также обнаружилась необходимость регулирования процедур по выморочному имуществу. Выморочное имущество – это категория наследуемого имущества, на которое в силу определенных обстоятельств не могут претендовать (или отказываются от получения) наследники умершего. Но это уже изменения в другой федеральный закон. Вопрос о бесхозных участках связан и с вопросом наложения границ по ранее учтенным участкам, а это затрагивает уже третий закон. Видите, получается что проблема одна, но на законодательном уровне механизм её разрешения — это системная работа.

С предыдущими вопросами тесно связаны и вопросы проведения общих собраний в садоводствах, так как все жизненно важные вопросы решаются именно таким образом. Есть садоводства с очень большим количеством земельных участков, буквально по территории сравнимы с территорией городов (2500-3000 участков). В таких товариществах нереально провести собрание без института уполномоченных. Это когда улица или иная территория, а могут быть отдельные граждане, выдают доверенность на право голосования и иное представление их интересов какому-то одному человеку. В результате, если в садоводстве 3000 собственников, собрать их каждого на общее собрание не возможно, а уполномоченных при этом может быть, к примеру, 10 человек, которые обеспечат кворум и примут законное решение от лица всех собственников. Институт уполномоченных решает и проблему места проведения общего собрания, так как для 10 человек проще найти помещение чем для 3000.

Необходим механизм заочного голосования, когда не нужно приходить на собрание лично в определенное время в определенное место, а можно заполнить бюллетень и в определенные даты принести его в Правление или в иное определенное место. Заочное голосование проводится в случаях, когда очное не состоялось.

Есть вариант голосования в несколько туров. Первый тур: кворум должен быть больше 50%, второй тур кворум может быть меньше – например 30%. Рассматривается предложенный Санкт-Петербургом вариант электронного голосования. Нужно также решить вопрос направления уведомлений.

Работаем и с вопросом создания учетной истории по земельным участкам в садоводствах. Сейчас законом предусмотрен только реестр членов садоводства. Но так отследить судьбу участка очень сложно, так как есть члены товарищества, а есть исключенные из членов или не вступавшие туда. При этом не члены товарищества являются собственниками земельного участка или иной недвижимости на территории товарищества. В результате, в ряде случаев возникают и проблемы с границами и спорные моменты о правах как на земельный участок, так и на объекты недвижимости, расположенные на нём.

Сейчас мы вносим поправки в закон о регистрации недвижимости. Чтобы без собственника, которого не найти, можно было снять участок с этого собственника и вовлечь в оборот. То есть отдать очереднику, стоящему за земельным участком, продать или распорядиться им как сочтет нужным товарищество.

– Согласно закону с 2019 года в стране останется лишь две формы существования коллективных объединений: садоводческое или огородническое товарищество. В чем между ними разница?

– Отличие садоводческих товариществ от огороднических заключается в том, что на садовых участках можно строить жилые и садовые дома, а на огородных – нет. В жилых домах на садовых участках можно будет зарегистрироваться. Огородникам же предписано довольствоваться лишь некапитальными постройками.

Петербургские садоводы производят на своих участках свыше 550 тыс. тонн плодово-овощной продукции

Закон вводит различные квалификации жилых строений на дачных участках. Какие это строения?

Если говорить именно о жилых строениях, то это садовые дома и жилые дома. Садовый дом определяется законом как здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Капитальные объекты разрешено возводить только на садовых земельных участках.

Садовый дом может быть признан жилым домом, а жилой дом может быть признан садовым домом. Порядок таких действий определяет Правительство РФ.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до дня вступления в силу закона с назначением «жилое», «жилое строение» признаются жилыми домами.

Здания и сооружения, сведения о которых до вступления в силу закона внесены в ЕГРН с назначением «нежилое» и которые не являются хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

Также нужно отметить, что в силу того, что на сегодняшний день в свидетельствах о праве собственности указано достаточно много вариаций видов разрешенного использования земельных участков, законом установлено, что садовыми земельными участками признаются земельные участки с внесенными в ЕГРН до вступления в силу закона назначениями «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства».

– Какие разрешения нужно иметь для возведения строений на садоводческих или огородических участках?

– Здесь необходимо пояснить, что на садовом земельном участке можно строить жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки и гаражи. На огородном земельном участке можно размещать только хозяйственные постройки, не являющимися объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельских культур. К хозяйственным постройкам относятся сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Согласно изменениям в Градостроительный кодекс разрешения на строительство не требуется при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и при строительстве садового дома и хозяйственных построек на садовом земельном участке.

Согласно существующим нормам Градостроительного кодекса разрешение на строительство не требуется при строительстве на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Для объектов, не являющихся объектами недвижимости (временными строениями, строениями без фундаментов) также не нужно получать никаких разрешений.

Для остальных строений, являющихся объектами недвижимости, носящий капитальный характер, тем более для постоянного проживания, необходимо получить разрешение на строительство. Параметры разрешенного строительства определяются градостроительными регламентами. Строительство объектов капитального характера на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные размеры такого строительства.

Для обеспечения исполнения требований закона у каждой территории садоводства или огородничества должен быть документ о планировке территории, куда в числе прочего заносятся и данные о границах зон планируемого размещении объектов капитального строительства.

– Каких изменений ожидать садоводам в части оплаты электроэнергии?

– Зачастую тариф в садоводствах, как ни странно, городской. Возникают абсурдные ситуации: городов вокруг нет, но в садоводстве городской тариф. Рядом с садоводством деревня – в ней сельский тариф. Остро стоит проблема бесконтрольного повышения тарифа. Так, например, в Удмуртской республике вдруг подняли тариф на 55 %!!! Правда, благодаря длительным хождениям по инстанциям представителей Союза садоводческих и некоммерческих товариществ, удалось этот тариф снизить. Но этот случай тарифных скачков не единичный, и садоводам не всегда удается решить такие вопросы.

Почему возникают такие ситуации? Поясню. Садоводства, как правило, располагаются на землях сельхозназначения. Для ресурсоснабжающей организации это не город и не село. Это – поле.

Статус садоводства для ресурсоснабжающей организации в специальных федеральных законах не закреплен, поэтому кто как умеет, так и устанавливает тарифы.

В некоторых садоводствах, расположенных на землях поселений встречаются случаи, когда тариф выставляют как для юридических лиц.

Сейчас мы ведем работу в таком направлении: если садоводство располагается в сельской местности, то тариф должен быть равен сельскому тарифу. Нужно обеспечить равные условия садоводов с другими гражданами, проживающими в этой местности. И это будет справедливо.

Сказать какой тариф будет в цифрах и насколько снизится, сейчас точно нельзя. Потому что в каждом регионе тариф разный – это отдельные споры – и рамки тарифа у ресурсоснабжающих организаций разные.

(Окончание на стр.3)

САДОВОДСТВО

УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ САДОВОДСТВ СТАНЕТ ЭФФЕКТИВНЕЕ

АНДРЕЙ ВЛАДИСЛАВОВИЧ ЛЯХ, НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

(Окончание. Начало на стр.1)

Вместе с тем, поскольку правоприменительная деятельность не может заменить законодательную, многие вопросы (например, застройка территории, порядок функционирования органов товарищества) оставались неурегулированными. В этом смысле новый закон учитывает как сложившиеся на практике обстоятельства ведения садоводства, так и отвечает на иные вопросы.

На мой взгляд, новый закон – это хороший шанс стимулировать владельцев участков к эффективному управлению территориями через упрощение доступа к принятию решений (включая допуск индивидуальных пользователей к голосованию по отдельным вопросам), прозрачность процессов использования средств (исключение наличных расчетов), доступ к информации и прочие механизмы, отсутствующие в действующем законе.

Сравнивая ключевые изменения с текущим регулированием, можно отметить следующее.

1) В новом законе отсутствуют понятия «дачное товарищество» и «дачный участок» – остаются только садоводства и огородничества. При этом, садовое товарищество объединит в себе черты дачного, поскольку садовым земельным участком будет считаться участок для отдыха или выращивания сельхозкультур с правом размещения садовых и жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. Огородники же смогут использовать свои участки только для отдыха или выращивания сельскохозяйственных культур с правом размещения лишь хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости и предназначенными для хранения инвентаря и урожая.

2) Федеральным законом устанавливаются правила ведения садоводства или огородничества гражданами, не являющимися членами товарищества, или же без создания товарищества, а также права и обязанности таких граждан. В настоящее время статус т.н. индивидуальных пользователей вызывает споры – за что они должны платить, какими правами обладают. В новом законе такие граждане, фактически, приравниваются (в финансовой части) к членам товарищества – обязаны платить так же и в том же объеме, но, при этом, могут и обжаловать те решения собраний, которые касаются их самих.

3) Формами организации граждан для ведения садоводства или огородничества являются соответственно садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества (далее – товарищества), которые Федеральным законом отнесены к товариществам собственников недвижимости. Таким образом, те объединения, которые не успели отреагировать на реформу законодательства о юридических лицах и изменить привычное наименование «садоводческое некоммерческое товарищество» на «товарищество собственников недвижимости» ничего не потеряли – СНТ, как и ранее, останется формой юридического лица. Следует отметить, что реорганизация требуется лишь для тех объединений, которые созданы в форме потребительских кооперативов (самостоятельная организационно-правовая форма), при этом, такие объединения могут сохранить форму кооператива только в случае приведения устава в соответствие законодательству о сельскохозяйственной кооперации и принятия решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства, не связанной с ведением садоводства и огородничества, как такового. В остальных случаях реорганизации не требуется, необходимо лишь изменить наименование (например, «дачное некоммерческое партнерство» переименовывается в «садоводческое некоммерческое товарищество»).

4) Федеральным законом устанавливаются правовые основы управления товариществом и контроля за его деятельностью, закрепляется обязанность товарищества вести реестр его членов, регламентируются требования к указанному реестру и порядок его ведения, определяются виды взносов членов товарищества (вступительные взносы исключены, остались только членские и целевые), порядок их внесения и использования, регламентируется правовой статус общего имущества членов товарищества, порядок пользования и управления им.

Так, законом теперь регламентирован порядок расходования членских и целевых взносов, при этом, членские взносы можно будет тратить только на определенные, предусмотренные законом нужды, тогда как сейчас этот вопрос решается самим товариществом. Использование целевых взносов остается в компетенции общего собрания.

5) Новый закон не предусматривает института уполномоченных представителей, избираемых для представления интересов членов товарищества при проведении общего собрания. Таким образом, с 01.01.2019 проведение общего собрания в форме собрания уполномоченных будет недопустимым. Вместе с тем, ни Гражданский кодекс РФ, ни Закон №217-ФЗ не содержат запрета на участие при проведении собрания уполномоченного представителя члена товарищества, действующего на основании доверенности. Отсутствует и требование об удостоверении доверенности, выдаваемой таким членом, председателем правления товарищества. Таким образом, поскольку обязательность нотариальной формы доверенности законом не предусмотрена, член товарищества вправе уполномочить любое лицо на представление его интересов на соответствующем общем собрании участников при условии соответствия такой доверенности обязательным требованиям, установленным законом.

6) Также Федеральным законом (глава 7) устанавливаются меры государственной и муниципальной поддержки садоводства и огородничества, при этом органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления самостоятельно определяют порядок оказания помощи, они также вправе оказывать такую поддержку и в иных формах, установленных действующим законодательством.

Новшеством является то, что органы государственной власти и местного самоуправления могут создавать в своей структуре подразделения, ответственные за поддержку и проведение соответствующей политики поддержки, а также утверждать инвестиционные программы по развитию садоводства и организовывать комплексные кадастровые работы. У органов власти появится право (не обязанность) по заявлению садовых и огороднических товариществ безвозмездно приобретать в собственность имущество общего пользования (автодороги, объекты электросетевого хозяйства и т.д.).

7) В Земельный кодекс вносятся изменения, касающиеся порядка выделения товариществу земельных участков и дальнейшего распоряжения ими. Нормы Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» уточняются в части оснований и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, на право собственности или аренды, причем такое переоформление может быть произведено в срок до 31 декабря 2020 года.

Закон «О недрах» дополняется положениями, регулирующими добычу товариществом подземных вод, используемых для целей хозяйственно-бытового водоснабжения. С 01.01.2020 года потребуется получение лицензии для такой добычи, до указанной даты лицензия не требуется. Для граждан такое требование не устанавливается. Указанная 51 статья закона, единственная, уже действует, вступила в силу с момента опубликования закона).

8) Появится возможность проведения очно-заочного голосования, а председатель и правление товарищества будут избираться, по решению общего собрания, в форме открытого или закрытого голосования. Следует отметить, что новый закон устанавливает правило обязательного извещения граждан о проведении общего собрания путем направления почтового уведомления (это не исключает иные, дополнительные способы уведомления).

9) Отмечу также, что новый закон вносит изменения в Градостроительный кодекс РФ, в соответствии с которыми строительство на садовом участке жилого дома потребует получения разрешения на строительство, тогда как возведение садового дома и хозяйственных построек такого разрешения, как и ранее, не предусматривает.

Андрей Кутепов:

«НОВЫЙ ЗАКОН ПРИЗВАН ОБЛЕГЧИТЬ ЖИЗНЬ САДОВОДАМ»

(Окончание. Начало на стр.1,2)

Еще один момент, о котором хотелось бы сказать – учет и распределение потерь электроэнергии. Поясню.

Есть тариф по электричеству в регионе. Он утверждается уполномоченным органом. В садоводствах есть электрическое хозяйство – оно состоит из высоковольтных линий, трансформаторов, низковольтных линий. Плюс счетчики конкретных садоводов. Кстати, у кого-то их нет.

Электрическая энергия при прохождении теряется на всем пути её прохождения. То есть из отпущенного садоводству 1 киловатта до садовода доходит 0.9. Садовод производит оплату по счетчику за 0.9, а с садоводства требуют то, что было на входе – за 1 квт.

Что происходит: председатель, в свою очередь, требует с садовода за 1 квт, садовод жалуется в прокуратуру или антимонопольный комитет (так как председатель не имеет право продавать электроэнергию, а когда он просит за большее количеств киловатт, чем получил садовод – это и есть продажа). Прокуратура и ФАС штрафует председателя. То есть, чтобы штрафа не было председатель должен где-то найти деньги, чтобы оплатить разницу между фактически отпущенной садоводству электроэнергией и фактически потребленной садоводом. А смета садоводства, как правило, складывается из взносов садоводов. То есть, единственный способ восполнить стоимость технических потерь – это включить эти потери в сумму взносов.

На сегодняшний день все попытки председателей решить этот вопрос так или иначе оказываются под пристальным вниманием антимонопольной службы и прокуратуры и заканчиваются, как правилом, штрафом. Указанные структуры предлагают технические потери восполнять членскими взносами. А теперь представьте, что председатель скажет садоводам, что на их плечи ложатся еще и эти расходы….

Еще момент, в садоводствах есть дома со счетчиками и без. Есть просто воровство электроэнергии. Какой критерий взять за основу распределения потерь? Если бы у всех были счетчики можно было бы потери рассчитывать пропорционально потребленной энергии. Но так, к сожалению, не бывает – в старых садоводствах счетчики есть не у всех.

В городе есть практика борьбы с неплательщиками: многоквартирные дома имеют право отключать услуги если задолженность более 3 месяцев. А в садоводствах так делать нельзя и неплательщику нельзя отключить электричество. Платежная дисциплина из-за этого на троечку, особенно в условиях кризиса.

Конечно, все это можно было бы решить и путем принятия решения общим собранием и путем решения вопроса о взаимодействии садоводств и ресурсоснабжающих организаций, но механизма на сегодняшний день нет. И, как я уже говорил, государственных органов управления по вопросам садоводств в регионах нет. В связи с этим, мы в настоящий момент работаем над разработкой приемлемого для всех механизма решения этого вопроса. Работа серьезная, но я уверен мы найдем компромисс.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

2. Настоящий Федеральный закон определяет особенности гражданско-правового положения некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 2. Правовое регулирование отношений в области ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

Правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

2) садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

3) хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

4) огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

5) имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество);

6) земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

7) взносы - денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее - члены товарищества), на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

8) территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

Статья 4. Организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства или огородничества

1. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать соответственно садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества.

2. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества.

3. Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

5. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений общим собранием членов товарищества. По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества лица, указанные в части 1 настоящей статьи, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

7. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом, предусмотренным частью 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

8. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом.

Статья 6. Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках без создания товарищества

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами без создания товарищества.

2. Предоставление садовых или огородных земельных участков гражданам, указанным в части 1 настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Граждане, осуществляющие ведение садоводства или огородничества без создания товарищества, осуществляют свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе самостоятельно взаимодействуют с органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА 2. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 7. Цели создания и деятельности товарищества

Товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

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

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

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

Статья 8. Устав товарищества

В уставе товарищества в обязательном порядке указываются:

1) наименование товарищества;

2) организационно-правовая форма товарищества;

3) место нахождения товарищества;

4) предмет и цели деятельности товарищества;

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

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

7) порядок ведения реестра членов товарищества;

8) права, обязанности и ответственность членов товарищества;

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

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

11) порядок приобретения и создания имущества общего пользования товарищества;

12) порядок изменения устава товарищества;

13) порядок реорганизации и ликвидации товарищества;

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

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

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

Статья 9. Порядок создания товарищества

Товарищество может быть создано для целей, предусмотренных статьей 7 настоящего Федерального закона:

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

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

Статья 10. Порядок принятия решения об учреждении товарищества

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

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

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

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

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

6. Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.

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

8. В течение месяца со дня государственной регистрации товарищества его члены, которые приобрели членство в товариществе в соответствии с частью 7 настоящей статьи, должны в письменной форме представить председателю товарищества или иному уполномоченному члену правления товарищества сведения, указанные в части 5 статьи 12 настоящего Федерального закона.

ГЛАВА 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

Статья 11. Права и обязанности члена товарищества

1. Член товарищества имеет право:

1) в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества, получать от органов товарищества информацию о деятельности товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

(Продолжение на стр.5)

САДОВОДСТВО

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

(Продолжение. Начало на стр. 4)

2) участвовать в управлении делами товарищества;

3) добровольно прекратить членство в товариществе;

4) обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом;

5) подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

2. Члены товарищества обладают иными правами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Члены товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона, копии:

1) устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

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

3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

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

6) финансово-экономического обоснования размера взносов;

7) иных предусмотренных настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

4. Плата, взимаемая товариществом за предоставление копий документов, указанных в части 3 настоящей статьи, не может превышать затраты на их изготовление. Предоставление копий указанных документов ревизионной комиссии (ревизору), органу государственной власти субъекта Российской Федерации или органу местного самоуправления муниципального образования по месту нахождения территории садоводства или огородничества, судам и правоохранительным органам осуществляется бесплатно в соответствии с их запросами в письменной форме.

5. Члены товарищества имеют право в течение тридцати дней с момента подачи заявления о предоставлении выписки из реестра членов товарищества в правление товарищества получать указанные выписки, заверенные в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.

6. Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой корпоративной организации, член товарищества обязан:

1) не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

2) своевременно уплачивать взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом;

3) исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных настоящим Федеральным законом или возложенных на них общим собранием членов товарищества;

4) соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства или огородничества, установленные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

Статья 12. Основания и порядок принятия в члены товарищества

1. Членами товарищества могут являться исключительно физические лица.

2. Принятие в члены товарищества осуществляется на основании заявления правообладателя садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, которое подается в правление товарищества для вынесения его на рассмотрение общего собрания членов товарищества.

3. В члены товарищества могут быть приняты собственники или в случаях, установленных частью 11 настоящей статьи, правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

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

5. В заявлении, указанном в части 2 настоящей статьи, указываются:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя;

2) адрес места жительства заявителя;

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

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

5) согласие заявителя на соблюдение требований устава товарищества.

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

7. Рассмотрение общим собранием членов товарищества заявления, указанного в части 2 настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном уставом товарищества.

8. Днем приема в члены товарищества лица, подавшего указанное в части 2 настоящей статьи заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества.

9. В приобретении членства товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее указанное в части 2 настоящей статьи заявление:

1) было ранее исключено из числа членов этого товарищества в связи с нарушением обязанности, установленной пунктом 2 части 6 статьи 11 настоящего Федерального закона, и не устранило указанное нарушение;

2) не является собственником или в случаях, установленных частью 11 настоящей статьи, правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;

3) не представило документы, предусмотренные частью 6 настоящей статьи;

4) представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным частью 5 настоящей статьи.

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

11. В случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

12. У лиц, указанных в части 11 настоящей статьи, членство возникает в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

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

Статья 13. Основания и порядок прекращения членства в товариществе

1. Членство в товариществе может быть прекращено добровольно или принудительно, а также в связи с прекращением у члена товарищества прав на принадлежащий ему садовый или огородный земельный участок либо в связи со смертью члена товарищества.

2. Добровольное прекращение членства в товариществе осуществляется путем выхода из товарищества.

3. Членство в товариществе в связи с выходом из товарищества прекращается со дня подачи членом товарищества соответствующего заявления в правление товарищества. При этом принятие решения органами товарищества о прекращении членства в товариществе не требуется.

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

5. Председатель товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена товарищества, направляет данному члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, указанной в пункте 2 части 6 статьи 11 настоящего Федерального закона, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.

6. Член товарищества должен быть проинформирован в порядке, установленном частью 13 статьи 17 настоящего Федерального закона, о дате, времени и месте проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов товарищества.

7. Решение общего собрания членов товарищества о принудительном прекращении членства в товариществе может быть обжаловано в судебном порядке.

8. В случае исключения члена товарищества в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи, в течение десяти дней с момента вынесения указанного в части 7 настоящей статьи решения ему по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения, направляется копия такого решения, а также уведомление, в котором указываются:

1) дата проведения общего собрания членов товарищества, на котором было принято решение об исключении члена товарищества;

2) обстоятельства, послужившие основанием для прекращения членства в товариществе;

3) условия, при выполнении которых исключенный из числа членов товарищества гражданин может быть принят в товарищество вновь после устранения нарушения, послужившего основанием для принудительного прекращения его членства в товариществе.

9. В связи с прекращением у члена товарищества прав на садовый или огородный земельный участок или вследствие смерти члена товарищества членство в товариществе прекращается в день наступления соответствующего события. Решение общего собрания членов товарищества в связи с указанным обстоятельством не принимается.

10. Бывший член товарищества в течение десяти календарных дней со дня прекращения прав на садовый или огородный земельный участок обязан уведомить в письменной форме об этом правление товарищества с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

11. В случае неисполнения требования, установленного частью 10 настоящей статьи, бывший член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием у правления товарищества информации о прекращении его членства в товариществе.

Статья 14. Взносы членов товарищества

1. Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

1) членские взносы;

2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

4. Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.

5. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

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

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

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

4) с благоустройством земельных участков общего назначения;

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

6) с проведением аудиторских проверок товарищества;

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

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

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

(Продолжение на стр.6)

САДОВОДСТВО

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

(Продолжение. Начало на стр. 4,5)

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

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

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

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

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

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

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

8. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

9. Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

10. В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

Статья 15. Реестр членов товарищества

1. Не позднее одного месяца со дня государственной регистрации товарищества в соответствии с уставом товарищества председателем товарищества или иным уполномоченным членом правления товарищества создается реестр членов товарищества и осуществляется его ведение.

2. Обработка персональных данных, необходимых для ведения реестра членов товарищества, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством о персональных данных.

3. Реестр членов товарищества должен содержать данные о членах товарищества, указанные в части 5 статьи 12 настоящего Федерального закона, кадастровый (условный) номер земельного участка, правообладателем которого является член товарищества (после осуществления распределения земельных участков между членами товарищества).

4. Член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении.

5. В случае неисполнения требования, установленного частью 4 настоящей статьи, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации.

6. В отдельный раздел реестра членов товарищества в порядке, установленном настоящей статьей, могут быть внесены сведения о лицах, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, с согласия таких лиц.

ГЛАВА 4. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ И КОНТРОЛЬЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Статья 16. Органы товарищества и ревизионная комиссия (ревизор)

1. Высшим органом товарищества является общее собрание членов товарищества.

2. Количество членов товарищества не может быть менее семи.

3. В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества).

4. Наряду с исполнительными органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в порядке и для целей, которые предусмотрены уставом товарищества, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

5. Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) по вопросам, указанным в настоящей части, принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.

6. Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.

7. Решения органов товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества.

Статья 17. Компетенция общего собрания членов товарищества

1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) изменение устава товарищества;

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

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

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

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

6) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;

7) прием граждан в члены товарищества, исключение граждан из числа членов товарищества, определение порядка рассмотрения заявлений граждан о приеме в члены товарищества;

8) принятие решения об открытии или о закрытии банковских счетов товарищества;

9) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории, подготовленных в отношении территории садоводства или огородничества;

10) распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

11) утверждение отчетов ревизионной комиссии (ревизора);

12) утверждение положения об оплате труда работников и членов органов товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), заключивших трудовые договоры с товариществом;

13) принятие решений о создании ассоциаций (союзов) товариществ, вступлении в них или выходе из них;

14) заключение договора с аудиторской организацией или индивидуальным аудитором товарищества;

15) утверждение порядка ведения общего собрания членов товарищества, деятельности председателя и правления товарищества, деятельности ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

16) рассмотрение жалоб членов товарищества на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

17) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

18) утверждение отчетов правления товарищества, отчетов председателя товарищества;

19) определение порядка рассмотрения органами товарищества заявлений (обращений, жалоб) членов товарищества;

20) принятие решения об избрании председательствующего на общем собрании членов товарищества;

21) определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона;

22) утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона;

23) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

2. По вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

3. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются с учетом результатов голосования лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, проголосовавших по указанным вопросам в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. По иным вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

5. Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

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

7. Внеочередное общее собрание членов товарищества должно проводиться по требованию:

1) правления товарищества;

2) ревизионной комиссии (ревизора);

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

8. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть проведено также по требованию органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

9. В случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 части 7 и частью 8 настоящей статьи, требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества вручается лично председателю товарищества либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении председателю товарищества или в правление товарищества по месту нахождения товарищества.

10. Требование о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества должно содержать перечень вопросов, подлежащих включению в повестку внеочередного общего собрания членов товарищества, а также может содержать предлагаемые решения по каждому из них.

11. Правление товарищества не позднее тридцати дней со дня получения требования, указанного в частях 7 и 8 настоящей статьи, обязано обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества.

12. В случае нарушения правлением товарищества срока и порядка проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, установленного частью 11 настоящей статьи, ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления, требующие проведения внеочередного общего собрания членов товарищества, вправе самостоятельно обеспечить проведение внеочередного общего собрания членов товарищества при условии соблюдения положений частей 13 - 18 настоящей статьи.

13. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества не менее чем за две недели до дня его проведения:

1) направляется по адресам, указанным в реестре членов товарищества (при наличии электронного адреса уведомление направляется только в форме электронного сообщения);

2) размещается на сайте товарищества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии);

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

14. Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества может быть также размещено в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

15. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны перечень вопросов, подлежащих рассмотрению на общем собрании членов товарищества, дата, время и место проведения общего собрания членов товарищества. Включение в указанный перечень дополнительных вопросов непосредственно при проведении такого собрания не допускается.

16. В случае включения в повестку общего собрания членов товарищества вопросов, указанных в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи, лица, указанные в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, уведомляются о проведении общего собрания членов товарищества в порядке, установленном для уведомления членов товарищества.

(Продолжение на стр.7)

САДОВОДСТВО

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

(Продолжение. Начало на стр. 4,5,6)

17. Правление товарищества обязано обеспечить возможность ознакомления с проектами документов и иными материалами, планируемыми к рассмотрению на общем собрании членов товарищества, не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания членов товарищества, в том числе с проектом приходно-расходной сметы, в случае, если повестка общего собрания членов товарищества предусматривает вопрос об утверждении приходно-расходной сметы товарищества. В случае нарушения срока, предусмотренного настоящей частью, рассмотрение указанных проектов документов и иных материалов на общем собрании членов товарищества не допускается.

18. Для членов товарищества, а также для всех не являющихся его членами правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, должен быть обеспечен свободный доступ к месту проведения общего собрания членов товарищества.

19. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

20. Председательствующим на общем собрании членов товарищества является председатель товарищества, если иное решение не принято этим собранием.

21. В случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.

22. По вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, проведение заочного голосования не допускается.

23. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 настоящей статьи, такое общее собрание членов товарищества не имело указанного в части 19 настоящей статьи кворума, в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.

24. Результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:

1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;

2) результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

25. Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме лиц, указанных в пункте 2 части 24 настоящей статьи. В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным настоящей частью для оформления результатов голосования членов товарищества.

26. Принятие решения общего собрания членов товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.

27. Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для исполнения органами товарищества, членами товарищества, а также лицами, указанными в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона (в случае, если такие решения принимаются по вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 настоящей статьи).

28. В решении общего собрания членов товарищества о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, указываются:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в общую долевую собственность которых передается имущество общего пользования;

2) описание и кадастровые номера объектов, относящихся к имуществу общего пользования и передаваемых в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества;

3) размер доли в праве общей долевой собственности на имущество общего пользования, возникающей в связи с передачей этого имущества в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, реквизиты документов, подтверждающих право собственности товарищества на передаваемое имущество общего пользования.

Статья 18. Правление товарищества

1. Правление товарищества подотчетно общему собранию членов товарищества.

2. Председатель товарищества является членом правления товарищества и его председателем.

3. Количество членов правления товарищества не может быть менее трех человек и должно составлять не более пяти процентов от общего числа членов товарищества.

4. Заседания правления товарищества созываются председателем товарищества по мере необходимости в сроки, установленные уставом товарищества.

5. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее половины его членов.

6. Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим.

7. К полномочиям правления товарищества относятся:

1) выполнение решений общего собрания членов товарищества;

2) принятие решения о проведении общего собрания членов товарищества или обеспечение принятия решения общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

3) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или о необходимости проведения внеочередного общего собрания членов товарищества в форме очно-заочного или заочного голосования;

4) руководство текущей деятельностью товарищества;

5) принятие решений о заключении договоров с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, благоустройство и охрану территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности и иную деятельность, направленную на достижение целей товарищества;

6) принятие решений о заключении договоров с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

7) обеспечение исполнения обязательств по договорам, заключенным товариществом;

8) обеспечение создания и использования имущества общего пользования товарищества, а также создание необходимых условий для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами таким имуществом;

9) составление приходно-расходных смет и отчетов правления товарищества и представление их на утверждение общему собранию членов товарищества;

10) ведение учета и отчетности товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общему собранию членов товарищества;

11) обеспечение ведения делопроизводства в товариществе и содержание архива в товариществе;

12) контроль за своевременным внесением взносов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона, в судебном порядке;

13) рассмотрение заявлений членов товарищества;

14) разработка и представление на утверждение общего собрания членов товарищества порядка ведения общего собрания членов товарищества и иных внутренних распорядков товарищества, положений об оплате труда работников и членов органов товарищества, заключивших трудовые договоры с товариществом;

15) подготовка финансово-экономического обоснования размера взносов, вносимых членами товарищества, и размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 настоящего Федерального закона.

8. Правление товарищества в соответствии с его уставом имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества, за исключением решений, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом товарищества к полномочиям иных органов товарищества.

9. Приходно-расходная смета товарищества, составляемая правлением товарищества, должна содержать указание на размер предполагаемых доходов и расходов товарищества, перечень предполагаемых мероприятий и ответственных за их обеспечение должностных лиц товарищества.

10. Приходно-расходная смета может составляться на календарный год или на иной срок, во время которого предполагается осуществление мероприятий, требующих расходов товарищества.

Статья 19. Председатель товарищества

1. Председатель товарищества действует без доверенности от имени товарищества, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления товарищества;

2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

3) подписывает документы товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания членов товарищества, а также подписывает протоколы заседания правления товарищества;

4) заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества;

5) принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности товарищества как работодателя по этим договорам;

6) выдает доверенности без права передоверия;

7) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;

8) рассматривает заявления членов товарищества.

2. Председатель товарищества в соответствии с уставом товарищества исполняет другие необходимые для обеспечения деятельности товарищества обязанности, за исключением обязанностей, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и исполнение которых является полномочием иных органов товарищества.

Статья 20. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

2. Ревизионная комиссия состоит не менее чем из трех членов товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

3. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов товарищества.

5. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

1) проверять выполнение правлением товарищества и его председателем решений общих собраний членов товарищества, законность сделок, совершенных органами товарищества, состав и состояние имущества общего пользования;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже чем один раз в год либо в иной срок, если такой срок установлен решением общего собрания членов товарищества;

3) отчитываться об итогах ревизии перед общим собранием членов товарищества с представлением предложений об устранении выявленных нарушений;

4) сообщать общему собранию членов товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов товарищества;

5) осуществлять проверку своевременного рассмотрения правлением товарищества или его председателем заявлений членов товарищества.

6. Органы товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии (ревизора) предоставлять копии документов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.

Статья 21. Ведение делопроизводства в товариществе

1. Ответственным лицом за ведение делопроизводства в товариществе является его председатель. Выписки из документов товарищества и копии документов товарищества должны быть заверены печатью товарищества и подписью председателя товарищества.

2. Протоколы общих собраний членов товарищества подписывает председательствующий на общем собрании членов товарищества. Протоколы общих собраний членов товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель товарищества.

(Продолжение на стр. 8)

САДОВОДСТВО

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

(Продолжение. Начало на стр. 4,5,6,7)

3. Протоколы заседаний правления товарищества подписывает председатель товарищества.

4. Документы, составленные ревизионной комиссией (ревизором), подписываются членами ревизионной комиссии (ревизором) товарищества.

5. Протоколы, указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи, заверяются печатью товарищества.

6. Протоколы, указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи, а также иные документы товарищества хранятся в его делах не менее сорока девяти лет.

7. Заверенные копии протоколов, указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи, или заверенные выписки из данных протоколов предоставляются членам товарищества по их требованию или по требованию лиц, указанных в части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона (если в данных протоколах содержится указание на решения, принятые общим собранием членов товарищества по вопросам, предусмотренным пунктами 4 - 6, 21 и 22 статьи части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона), а также органам государственной власти или органам местного самоуправления в случае, если сведения, содержащиеся в таких протоколах, могут быть запрошены данными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными федеральным законом.

8. Порядок ведения делопроизводства в товариществе, в том числе порядок передачи документов в связи с переизбранием, отстранением от должности лиц, избранных в органы товарищества, определяется уставом товарищества.

ГЛАВА 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОГОРОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Статья 22. Предоставление садовых земельных участков и огородных земельных участков, земельных участков общего назначения

1. Предоставление товариществу и членам товарищества земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

2. Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества. Условные номера таких участков указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории.

3. Садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Статья 23. Особенности образования земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, особенности строительства объектов капитального строительства

1. Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами.

2. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства.

3. Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

4. В целях обеспечения устойчивого развития территории садоводства или огородничества, в том числе установления границ такой территории, установления границ земельных участков, включая земельные участки общего назначения, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты капитального строительства, относящиеся к имуществу общего пользования, осуществляется подготовка документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований настоящей статьи. Документация по планировке территории, подготовленная в отношении территории садоводства или огородничества, до ее утверждения должна быть одобрена решением общего собрания членов товарищества. Подготовка и утверждение проекта планировки территории в отношении территории огородничества не требуются. Установление границ огородных земельных участков и образование огородных земельных участков и земельных участков общего назначения в границах территории огородничества осуществляются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5. В границы территории садоводства или огородничества при подготовке документации по планировке территории для товарищества, созданного в соответствии с пунктом 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, включаются земельные участки, удовлетворяющие одновременно следующим требованиям:

1) находятся в собственности учредителей товарищества;

2) составляют единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность элементов планировочной структуры, расположенных на территории одного муниципального образования.

6. В границы территории садоводства или огородничества при подготовке документации по планировке территории для товарищества, созданного в соответствии с пунктом 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, наряду с земельными участками, указанными в части 5 настоящей статьи, включаются в качестве земельных участков общего назначения земли и (или) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам, площадью не менее двадцати и не более двадцати пяти процентов суммарной площади садовых или огородных земельных участков, включаемых в границы территории садоводства или огородничества.

7. В границы территории садоводства или огородничества не могут быть включены земельные участки и территории общего пользования, определенные в соответствии с земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности, а также иные участки, включение которых в границы территории садоводства или огородничества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Установление границ территории садоводства или огородничества, в результате которого может быть ограничен или прекращен свободный доступ с иных земельных участков к территориям общего пользования или к земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами таких границ, не допускается.

9. При подготовке документации по планировке территории для товарищества, созданного в соответствии с пунктом 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, в границы территории садоводства или огородничества запрещено включать земельные участки, принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества, за исключением случая, установленного частью 6 настоящей статьи.

10. Садовый земельный участок и огородный земельный участок могут быть включены в границы только одной территории садоводства или огородничества.

11. Садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения.

12. Установление границ территории садоводства или огородничества не является самостоятельным основанием для придания такой территории статуса населенного пункта. Включение территорий садоводства или огородничества в границы населенного пункта осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА 6. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 24. Имущество общего пользования, образование земельных участков общего назначения

1. Образование земельных участков общего назначения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

2. Управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество в соответствии с настоящим Федеральным законом.

3. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

4. Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества.

5. Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

Статья 25. Право собственности на имущество общего пользования

1. Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

2. Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Передача указанного имущества в соответствии с настоящей частью не является дарением.

4. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

5. При переходе права собственности на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории садоводства или огородничества, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего собственника такого земельного участка.

6. Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый или огородный земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля).

8. Имущество общего пользования, указанное в пункте 6 части 3 статьи 26 настоящего Федерального закона, может быть передано безвозмездно в государственную собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, на территориях которых расположена территория садоводства или огородничества, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;

2) в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;

3) в случае, если указанное имущество на праве общей долевой собственности принадлежит лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление указанной передачи.

(Продолжение в следующем специальном выпуске)

Учредители издания – Мальковская А.О., Устиненко В.Б. Главный редактор: А.О. Мальковская.
Адрес редакции: 199178, Санкт-Петербург, Большой пр., В.О., д. 55. Телефон: 8-911-9188467, glavred@socpolit.ru.
Адрес издательства: 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. Возрастная классификация информационной продукции (16+).

Тираж номера – 8000 экз. Распространяется бесплатно.
Время подписания в печать: По графику 15.00 27.08.2017. Фактическое 15.00 27.08.2017. Дата выхода в свет: 29.08.2017
Отпечатано в типографии АО «Первая Образцовая типография». Адрес типографии: 198216, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 139. Номер заказа 1941.