

Садоводы, дачники и их объединения: защита прав и интересов

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

Журнал "Библиотечка "Российской газеты", выпуск 7, апрель 2016 г., 160 с.

Предисловие

В России насчитываются десятки миллионов садоводов и дачников - счастливых обладателей загородной недвижимости. К категории садоводов и дачников можно отнести как владельцев небольших, шестисоточных наделов в садоводческих объединениях, которые возникли еще в середине прошлого века, так и собственников земельных участков в популярных теперь коттеджных поселках.

Как показывает практика, вопросы, связанные с ведением садоводства и дачного хозяйства, с одинаковой частотой возникают и у "старой гвардии" садоводов, и у тех, кто только что стал владельцем земельного участка.

На сегодняшний день существует достаточно большое количество работ, посвященных этим вопросам. Однако, учитывая, с какой скоростью меняется действующее законодательство, совершенствуется судебная практика, возникает необходимость в постоянном уточнении и дополнении ранее опубликованной информации. Данная книга поможет разобраться во многих спорных моментах, связанных с деятельностью садоводческих и дачных некоммерческих объединений, а также найти ответы на возникающие вопросы.

18 лет назад был принят закон о садоводах, а если быть точнее - **Федеральный закон** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". За эти годы в него неоднократно вносились изменения и дополнения. Также было принято огромное количество федеральных законов и других нормативных правовых актов различного уровня, так или иначе затрагивающих отношения, связанные с деятельностью садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Все это затрудняет применение данного закона на практике.

Применять закон о садоводах стало еще сложнее, особенно после того, как 1 сентября 2014 г. вступил в силу **Федеральный закон** от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации". Этот закон внес существенные изменения в **гл. 4** ГК РФ о юридических лицах. Поскольку садоводческие и дачные объединения также являются юридическими лицами, эти изменения имеют к ним непосредственное отношение.

После внесения соответствующих изменений в **Гражданский кодекс** РФ **Федеральный закон** "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" применяется в части, не противоречащей нормам гражданского законодательства.

Кроме названного специального **закона**, основными правовыми источниками, обеспечивающими гарантии прав граждан, ведущих садоводство, огородничество и дачное хозяйство, являются **Конституция** РФ, **Гражданский, Земельный кодексы** РФ, **Федеральный закон** от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре

недвижимости", **приказ** Росземкадастра от 26.08.2002 N П/307 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений".

Кроме этого, необходимо руководствоваться административным, уголовным и иным законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

При возведении построек и строительстве домов, при проектировании застройки территорий садоводческих (дачных) объединений садоводы, огородники, дачники и их объединения должны соблюдать строительные нормы и правила:

- свод правил **СП 53.13330.2011** "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97", утвержденный **приказом** Минрегиона России от 30.12.2010 N 849;

- свод правил по проектированию и строительству **СП 11-106-97** "Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан", одобренный протоколом Госстроя России от 19.08.1997 N 23-11/3;

- свод правил по проектированию и строительству **СП 30-102-99** "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", принятый постановлением Госстроя России от 30.12.1999 N 94, и др.

Ориентироваться в законодательстве, регламентирующем деятельность садоводческих и дачных объединений, нужно каждому, кто имеет земельный участок, расположенный на их территории. Такие знания позволят защищать свои права в случае их нарушения и добросовестно исполнять обязанности, предусмотренные законом.

Глава 1. Обзор основных изменений в законодательстве

Как мы уже отмечали выше, **Федеральный закон** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (далее - Закон о садоводах) был принят достаточно давно, поэтому применять его на практике все сложнее.

В 2013 и в 2014 годах вступили в силу изменения, внесенные в гражданское законодательство, которые имеют непосредственное отношение к деятельности садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан.

Во-первых, был принят **Федеральный закон** от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", целью которого можно назвать в том числе урегулирование положения садоводческих и дачных объединений и их членов.

Указанным **законом** были раскрыты понятия оспоримости, ничтожности решения общего собрания, определены критерии, по которым решение органа управления может быть признано недействительным в судебном порядке, определен круг лиц, имеющих право оспаривать такие решения.

Новой гл. 9.1 ГК РФ "Решения собрания" были урегулированы и другие вопросы, которые призваны помочь садоводам более разумно и юридически грамотно подходить к проведению общих собраний и не допускать коллапса, когда обжалуются все принятые ранее в садоводстве решения, а само объединение фактически остается без

органов управления.

Во-вторых, **Федеральный закон** от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", вступивший в силу 1 сентября 2014 г., кардинально изменил **гл. 4** ГК РФ о юридических лицах.

Напомним, что в соответствии со **ст. 4** Закона о садоводах граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могли создавать:

садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества;
садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы;
садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

С 1 сентября 2014 г. садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан могут создаваться только в двух формах:

- 1) садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы;
- 2) товарищество собственников недвижимости.

Созданные ранее садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, кооперативы и партнерства продолжают действовать в этом виде до тех пор, пока ими не будут внесены изменения в устав объединения, которые надлежит зарегистрировать в налоговом органе по месту нахождения юридического лица.

Надо отметить, что законом не установлен предельный срок, до которого ранее созданные садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, кооперативы и партнерства **должны внести в свои документы соответствующие изменения.**

Юридические лица, согласно внесенным изменениям, делятся на корпоративные и унитарные. При этом садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы, а также товарищества собственников недвижимости относятся к юридическим лицам, учредители (участники) которых обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган, в связи с чем они являются корпоративными юридическими лицами (корпорациями).

По смыслу **п. 2 ст. 65.1** ГК РФ участники садоводческих, огороднических или дачных потребительских кооперативов, а также товариществ собственников недвижимости приобретают корпоративные (членские) **права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица.**

Таким образом, вместо ранее созданных садоводческих некоммерческих товариществ теперь существует новый вид юридического лица - корпорация.

1. Как управлять садоводческим, огородническим или дачным объединением

Порядок управления в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, состав органов управления, пределы их компетенции предусмотрены **гл. V** Закона о садоводах.

Помимо норм специального закона, объединения садоводов, огородников и дачников должны теперь, при принятии решений об избрании органов управления, руководствоваться **ст. 65.3** ГК РФ.

2. Высший орган управления - общее собрание или конференция

Высшим органом корпорации в соответствии с п. 1 ст. 65.3 ГК РФ является общее собрание ее участников.

В некоммерческих корпорациях, в том числе в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, с числом участников более 100 высшим органом может являться съезд, конференция или иной представительный (коллегиальный) орган, определяемый их уставами в соответствии с законом. Компетенция этого органа и порядок принятия им решений определяются в соответствии с ГК РФ, другими законами и уставом корпорации.

В п. 2 ст. 65.3 ГК РФ перечислено, какая деятельность отнесена к исключительной компетенции высшего органа управления корпорации. Так, если иное не предусмотрено ГК РФ или другим законом, к исключительной компетенции высшего органа управления корпорации относятся:

определение приоритетных направлений деятельности корпорации, принципов образования и использования ее имущества;

утверждение и изменение устава корпорации;

определение порядка приема в состав участников корпорации и исключения из числа ее участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;

образование других органов корпорации и досрочное прекращение их полномочий, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

принятие решений о создании корпорацией других юридических лиц, об участии корпорации в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств корпорации, за исключением случаев, если уставом хозяйственного общества в соответствии с законами о хозяйственных обществах принятие таких решений по указанным вопросам отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

принятие решений о реорганизации и ликвидации корпорации, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора корпорации.

Высший орган управления товарищества собственников недвижимости может также принимать решения об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества. **Законом** и учредительным документом корпорации к исключительной компетенции ее высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов.

В товариществе собственников недвижимости, помимо высшего органа управления, создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

Закон о садоводах, так же как и нормы ГК РФ, устанавливает, что высшим органом управления в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан является общее собрание.

3. Единоличный орган управления (председатель)

В п. 1 ст. 23 Закона о садоводах указано, что правление садоводческого,

огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года. **Следовательно, исполнительным органом управления, в соответствии с Законом о садоводах, может быть гражданин, являющийся членом садоводческого, огороднического или дачного объединения.**

Новые нормы ГК РФ внесли в это правило значительные изменения. Теперь в уставе корпорации (потребительского кооператива или товарищества собственников недвижимости) можно предусмотреть предоставление полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга. В качестве единоличного исполнительного органа корпорации может выступать как физическое, так и юридическое лицо (п. 3 ст. 65.3 ГК РФ).

4. Товарищество собственников недвижимости

Новелла среди организационно-правовых форм юридических лиц - товарищество собственников недвижимости. **Именно так должны именоваться вновь создаваемые садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения в том случае, если они не избрали организационно-правовой формой потребительский кооператив.**

Товарищество собственников недвижимости - это добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, **огороднических или дачных земельных участков и т.п.**), созданное ими для совместного владения, пользования и - в установленных законом пределах - распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ).

Из определения товарищества собственников недвижимости следует, что создать такое юридическое лицо могут лишь собственники недвижимого имущества. При этом не ясно, каким образом следует поступать тем садоводческим и дачным объединениям и их членам, у которых земельные участки находятся не в собственности, а в постоянном (бессрочном) пользовании или аренде, а таких немало.

Сложное положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и их членов, не владеющих своим имуществом на праве собственности, заключается в том, что **законом предусмотрена необходимость смены наименования организационно-правовой формы и внесения изменений в учредительные документы объединения.**

В настоящее время закон не устанавливает пресекательного срока для внесения изменений в учредительные документы и регистрации таких изменений в налоговом органе. Однако предусматривается, что учредительные документы, а также наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу **Федерального закона "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"**, подлежат приведению в соответствие с нормами **гл. 4** ГК РФ при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.

При приведении учредительных документов садоводческого или дачного объединения в соответствие нормам названного закона необходимо провести процедуру реорганизации в форме преобразования, порядок которой определен **гл. 4**

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

5. Что требуется сделать для проведения реорганизации

Порядок реорганизации садоводческого или дачного некоммерческого товарищества, партнерства или кооператива установлен ст. 57 ГК РФ, ст. 39 Закона о садоводах и уставом объединения.

В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 21 Закона о садоводах принятие решения о реорганизации относится к исключительной компетенции общего собрания. При этом в силу абз. 9 п. 2 ст. 21 Закона о садоводах принятие решений о реорганизации, решения о внесении изменений в устав такого объединения или об утверждении устава в новой редакции принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

При реорганизации юридического лица путем преобразования ко вновь возникшему субъекту переходят права и обязанности преобразуемого юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Таким образом, для начала процедуры приведения устава садоводческого (или огороднического, дачного) некоммерческого товарищества в соответствие с нормами действующего законодательства и реорганизации юридического лица необходимо:

- разработать новый устав;
- созвать и провести общее собрание его членов.

В повестку дня общего собрания членов садоводческого (или огороднического, дачного) некоммерческого товарищества необходимо включить следующие вопросы:

- 1) о реорганизации в форме преобразования в товарищество собственников недвижимости (если будет выбрана данная организационно-правовая форма);
- 2) о наименовании и месте нахождения товарищества собственников недвижимости;
- 3) об утверждении устава товарищества собственников недвижимости;
- 4) об избрании правления товарищества собственников недвижимости;
- 5) об избрании председателя правления товарищества собственников недвижимости;
- 6) об избрании ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости и т.д.

Если общее собрание членов садоводческого некоммерческого объединения будет проведено в соответствии с законом и решение будет принято, то с протоколом такого общего собрания надо обратиться в инспекцию ФНС России.

В налоговую инспекцию необходимо представить следующие документы:

- 1) заверенное нотариально заявление по форме Р12001, утвержденной приказом ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@;
- 2) протокол общего собрания о реорганизации и утверждении устава;
- 3) устав создаваемого в процессе реорганизации юридического лица в двух экземплярах.

6. Устав товарищества собственников недвижимости

Учредительным документом товарищества собственников недвижимости является устав. Устав должен содержать сведения о наименовании юридического лица

и слова "товарищество собственников недвижимости".

В уставе товарищества в обязательном порядке также следует указать:

место нахождения юридического лица;

предмет и цель деятельности;

состав и компетенцию органов товарищества, порядок принятия ими решений;

иные сведения, предусмотренные законом.

Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам (**п. 3 ст. 123.12** ГК РФ).

Общее собрание или конференция товарищества собственников недвижимости может своим решением досрочно прекратить полномочия постоянно действующих органов товарищества (правления, председателя) в том случае, если ими будут грубо нарушены свои обязанности, либо если будет обнаружена неспособность выполнения ими возложенных на них полномочий, или при наличии иных серьезных оснований.

7. Имущество товарищества собственников недвижимости

Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества (**п. 1 ст. 123.13** ГК РФ).

Объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом (п. 2-3 ст. 123.13** ГК РФ). Для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений состав общего имущества перечислен в **ст. 1** Закона о садоводах.**

Имущество общего пользования - это имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

Особой проблемой представляется решение вопроса взаимоотношений между садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением и гражданами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке, в отношении пользования общим имуществом. Фактически такие граждане становятся заложниками тех решений, которые принимаются органами управления некоммерческой организации и которые **могут им навязывать условия пользования общим имуществом.**

Гражданский кодекс РФ никак не помогает решить данную проблему, и "садоводам-индивидуалам", как и прежде, остается руководствоваться единственной нормой, посвященной самостоятельному ведению садоводства и дачного хозяйства, - ст. 8 Закона о садоводах.

8. Готовящиеся изменения

Вступившие в силу с 1 сентября 2014 г. изменения в **гл. 4** ГК РФ увеличили

противоречия между кодексом и **Законом** о садоводах. Минэкономразвития России подготовило законопроект "О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве", который должен заменить действующий в настоящее время Закон о садоводах.

Законопроект призван решить следующие вопросы:

обеспечить соответствие положений нового закона нормам **ГК РФ**;

совершенствовать понятийный аппарат, используемый в законодательстве о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах;

урегулировать цели создания садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ;

совершенствовать правовое регулирование отношений, связанных с созданием садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществ, правом участия (членства) в них, управления в этих организациях.

В законопроекте предлагается раскрыть понятие учредителя и определить его права и обязанности, в том числе отграничить учредителя от члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества. Напомним, что в действующем в настоящее время **Законо** о садоводах не содержится перечня прав или обязанностей учредителей садоводческого объединения.

Кроме этого, в новом законе предполагается предусмотреть общие принципы расчета взносов в товариществах, цели, на которые такие взносы могут быть израсходованы, а также необходимость экономического обоснования размеров таких взносов.

Планируется, что новый закон будет действовать с 1 марта 2018 г.

Законодательство о садоводах не стоит на месте, развивается, и есть надежда, что садоводы и дачники перестанут жить по "понятиям" и по "своим внутренним законам", а будут руководствоваться нормальными, цивилизованными и законодательно закреплёнными правовыми нормами.

Новые законодательные нормы нужно учитывать, но и о старых, еще действующих не стоит забывать, ведь **Закон** о садоводах пока никто не отменял.

Глава 2. Устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

В своей деятельности садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство), а также вновь создаваемые товарищества собственников недвижимости должны руководствоваться нормами действующего законодательства.

Устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является учредительным документом, и его положения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

Как указано в **ст. 16** Закона о садоводах, учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:

организационно-правовая форма;

наименование и место нахождения;

предмет и цели деятельности;

порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

права и обязанности такого объединения;

права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

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

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

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

состав и компетенция органов контроля такого объединения;

порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем);

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

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

порядок изменения устава такого объединения;

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

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

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива должна быть предусмотрена ответственность членов такого кооператива по его долгам.

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

Уставы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, которые были созданы до 1 сентября 2014 г., должны быть приведены в соответствие с нормами [гл. 4](#) ГК РФ при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.

Принятие решений о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции относится к исключительной компетенции общего собрания.

Решение о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции принимается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Для внесения изменений в устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в налоговые органы необходимо представить следующие документы:

заявление о государственной регистрации изменений в учредительные документы по [форме N P13001](#), утвержденной [приказом](#) ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@;

решение общего собрания о внесении изменений в учредительные документы

юридического лица;

изменения в учредительные документы или учредительные документы в новой редакции в двух экземплярах (в случае представления документов непосредственно или почтовым отправлением);

квитанцию об уплате государственной пошлины, которая в настоящее время составляет 800 руб.

Перечисленные документы представляются в налоговую инспекцию - лично председателем правления или представителем, выступающим от имени юридического лица по доверенности.

Несмотря на то что устав не может противоречить закону, в практике нередко встречаются экземпляры учредительных документов, которые явно не имеют ничего общего ни с законом, ни со здравым смыслом.

Члены некоммерческих объединений, в силу закона, обязаны исполнять требования устава, поэтому так важно, чтобы этот документ не противоречил закону. Если выяснится, что некоторые пункты устава не соответствуют закону и нарушают права садовода, то можно признать их недействительными в судебном порядке.

Образец искового заявления о признании пунктов устава садоводческого некоммерческого товарищества недействительными см. в [приложении N 1](#).

Глава 3. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

Членами садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого товарищества или партнерства могут быть граждане РФ, достигшие возраста 18 лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Закон не указывает, на каком виде права должен владеть садовод своим земельным участком для того, чтобы у него появилось право вступить в члены этой организации. В связи с этим допускаем, что членом товарищества, партнерства или кооператива могут стать граждане, владеющие своими земельными участками как на праве собственности, так и на иных вещных или имущественных правах, таких как право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или даже аренды.

В отличие от товарищества и партнерства членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане РФ, достигшие возраста 16 лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с **гражданским законодательством наследники членов садоводческого**, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также **лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.**

Членство, в отличие от недвижимого и движимого имущества, **не переходит по наследству**, поэтому наследники владельца земельного участка, оформив свои права на него, **при желании вступить в члены объединения должны обратиться в правление объединения с соответствующим заявлением.**

Если желания вступить в члены объединения не возникнет, **то с некоммерческим объединением нужно заключить договор об определении порядка пользования объектами инфраструктуры.**

Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого

объединения граждан могут стать не только граждане РФ. По закону иностранные граждане и лица без гражданства также могут являться членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

Права иностранных граждан и лиц без гражданства на садовые, огородные, дачные земельные участки определяются в соответствии с законодательством РФ.

Действующее российское законодательство **предусматривает ряд ограничений** в области земельных правоотношений для иностранных граждан **и лиц без гражданства**. В частности, в соответствии с **п. 3 ст. 15** ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица **не могут обладать на праве собственности земельными участками**, находящимися на приграничных территориях, **перечень** которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с **федеральным законодательством** о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки **на праве аренды** (**п. 1 ст. 22** ЗК РФ).

Таким образом, перед тем как вступить в члены садоводческого или дачного некоммерческого объединения, **надо убедиться в том, что вы являетесь надлежащим лицом: достигли предусмотренного законом возраста, владеете земельным участком, расположенным на территории такого объединения.**

Учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации. Выяснить, кто является учредителем садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения можно, запросив в налоговом органе **выписку** из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ).

Для того чтобы стать членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, нужно написать заявление и обратиться с ним в правление или к председателю правления.

Заявление о приеме в члены должно быть рассмотрено на общем собрании, и только после принятия положительного решения о приеме садовода в такое объединение он становится его членом. Общее собрание некоммерческого объединения принимает решение **о приеме граждан в члены простым большинством голосов.**

Образец заявления о приеме в члены садоводческого некоммерческого товарищества см. в **приложении N 2**.

Произвольный отказ гражданам в приеме их в члены садоводческого некоммерческого объединения законодательством не предусмотрен (см. **определение Конституционного Суда РФ от 25.01.2012 N 195-О-О**).

Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трех месяцев со дня приема в его члены **правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ. В членскую книжку вносятся записи об оплате членских, целевых и иных взносов.**

Права и обязанности членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения закреплены законодательно, а именно в **ст. 19** Закона о садоводах.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право:

1) избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля;

2) получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля;

3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

4) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке;

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

6) при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры;

7) при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования;

8) обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения;

9) добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

10) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан:

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

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

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

4) не нарушать права членов такого объединения;

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

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

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

8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-

гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);
9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;
10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;
11) выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения;
12) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе требовать, чтобы его права, предусмотренные законом, соблюдались. Но об обязанностях, таких как своевременная оплата взносов, тоже не стоит забывать.

Глава 4. Взносы в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении: кто и сколько должен платить

На рынке загородной недвижимости большое количество предложений о продаже земельных участков. У тех, кто решил, наконец, стать землевладельцем - собственником земельного участка, есть богатый выбор: можно купить участок ближе к городу или, наоборот, - подальше, где воздух чище, у воды или в лесу.

Большое значение при выборе земельного участка имеет наличие транспортной доступности, магазина и другой инфраструктуры. Однако это не все вопросы, которые следует выяснить перед покупкой участка.

Советуем уточнить, расположен ли земельный участок на территории некоммерческого объединения, если да, то какого именно, и какие платежи ждут собственника земельного участка после его покупки.

Если месторасположение земельного участка престижное, близко к населенному пункту, а инфраструктура развита, то, скорее всего, ежемесячные взносы будут не маленькими. Может даже оказаться так, что, став собственником участка в престижном коттеджном поселке, финансово будет сложно его содержать, в том числе из-за наличия членских, целевых и иных взносов и платежей, которые будут выставляться к оплате ежемесячно.

Приобретение в собственность участка, который расположен на территории некоммерческого объединения, потребует уплаты взносов за пользование общим имуществом и объектами инфраструктуры даже в том случае, если садовод решил не вступать в члены этого объединения или по каким-либо причинам не пользуется земельным участком.

Конечно, взносы, которые обязаны оплачивать садоводы, как правило, связаны с членством в объединении. В зависимости от того, в каком именно некоммерческом объединении (товариществе, партнерстве или кооперативе) был приобретен земельный участок, его член должен оплачивать членские, целевые, паевые или дополнительные взносы.

Статья 1 Закона о садоводах раскрывает понятие взносов.

Вступительные взносы - это денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации.

Членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения.

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

Паевые взносы - имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования.

Дополнительные взносы - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива.

Оплата перечисленных взносов является обязанностью для всех членов некоммерческого объединения, которая закреплена законодательно. В частности, в соответствии с **пп. 6 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах установлена обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы.

Аналогичное обязательство на каждого члена некоммерческого объединения налагает устав, который должен содержать пункты о правах и обязанностях членов организации. В соответствии с **п. 4 ст. 16** Закона о садоводах в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

Следует отметить, что **нежелание платить взносы или отсутствие финансовой возможности никак не влияет на обязанность по оплате взносов**, ведь садоводческие, огороднические и дачные объединения, как правило, **никто не содержит, а существуют они только лишь за счет взносов своих членов.**

В том случае, если один из членов садоводческого некоммерческого объединения не оплачивает установленные общим собранием взносы, то причитающуюся на его долю часть оплаты должны будут **возмещать остальные, иначе могут возникнуть проблемы.**

Например, несвоевременная оплата электроэнергии влечет отключение света всем без исключения садоводам, а не только должникам. Неоплата налогов и иных платежей ведет не только к выставленным требованиям о незамедлительной их уплате, но и к начислению пени и штрафных санкций. А ведь все эти платежи входят в состав членского взноса.

Именно поэтому так важно, чтобы каждый человек, который покупает свой участок в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, знал, что оплачивать взносы он должен своевременно и в полном объеме.

Взносы в некоммерческом объединении утверждаются общим собранием коллектива, с учетом потребностей его членов. До того, как будет определен размер взносов на текущий финансовый год, правление должно подготовить приходно-расходную смету и вынести ее на обсуждение общего собрания.

В тех товариществах, где приходно-расходная смета достаточно подробная, обоснованная и доводится до сведения каждого члена товарищества, как правило, проблем с неплательщиками не возникает. Поэтому желательно минимум за две недели до даты проведения общего собрания, на котором будет утверждаться приходно-расходная смета, ознакомить с ней всех членов объединения. Можно вывесить приходно-расходную смету на доске объявлений или оставить копию для ознакомления в домике правления или сторожке.

В соответствии с **пп. 12 п. 1 ст. 21** Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относятся утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее исполнении. После того как приходно-расходная смета составлена и утверждена, определяется размер взносов.

Долгое время возникали споры по вопросу зависимости взносов от размера и количества земельных участков. Садоводы спорили между собой и обращались в суды для того, чтобы определить: должны ли взносы в некоммерческом объединении быть равными для всех, или их следует ставить в зависимость от размера земельного участка.

По данному вопросу свои разъяснения дал Верховный Суд РФ.

2 июля 2014 г. Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден "**Обзор** судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 год" (далее - Обзор судебной практики за 2010-2013 год). В нем указано, что с учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на **установление размера членских и иных взносов** (**ст. 21** Закона о садоводах) необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. **При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.**

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

Таким образом, высший суд страны указал, что определять, будут ли взносы равными для всех членов или они могут быть поставлены в зависимость от площади земельного участка, должны сами садоводы, принимая соответствующее решение на общем собрании.

Общее собрание членов некоммерческого объединения принимает решение о размере взносов на год и определяет сроки, в течение которых взносы должны быть уплачены. Как только дата, до которой взносы должны быть уплачены, проходит, члены некоммерческого объединения, не внесшие денежные средства в кассу товарищества или на его расчетный счет, переходят в разряд должников.

Взносы обязаны платить даже те садоводы, которые не пользуются своими земельными участками и не приезжают на них, поскольку их обязательства по уплате взносов возникает **из факта членства в объединении.**

К должникам по взносам могут быть применены различные меры воздействия, вплоть до исключения их из членов некоммерческого объединения.

Меры воздействия, которые применяются к неплательщикам в каждой конкретной организации, основания и порядок их исключения из членов объединения должны быть перечислены в уставе. Основная цель всех этих мер заключается в том, чтобы долг был погашен. Лучше всего с этой задачей справляется суд, куда можно обратиться с иском о взыскании задолженности по взносам.

Глава 5. Взыскание задолженности по членским и целевым взносам в судебном порядке

Некоторые члены не спешат оплачивать установленные общим собранием взносы, и такое отношение встречается не только из-за нежелания платить, но и, например, в силу сложных жизненных обстоятельств. Первая ситуация, однако, встречается чаще, чем вторая.

Поскольку садоводческое, огородническое и дачное объединение граждан - некоммерческая организация, взносы, которые вносятся гражданами - членами данной организации, являются необходимым условием для обеспечения ее жизнедеятельности. Если кто-то из членов объединения не оплачивает установленные общим собранием взносы, то, как правило, недостающую часть покрывают за счет платежей других членов садоводства.

В некоторых товариществах, партнерствах и кооперативах один человек оплачивает взносы за двух-трех, а то и больше членов. Происходит это из-за того, что председатели объединений и бухгалтеры рассчитывают платежи, поделив их не на общее количество членов объединения, а лишь на тех, кто добросовестно исполняет свои обязанности. Эта позиция помогает собирать необходимое количество взносов, чтобы оплатить платежи по налогам за земли общего пользования, электричество и т.д. Такую ситуацию нельзя признать верной и основанной на законе.

В силу **пп. 6 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы. **Подпунктом 1 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах установлено, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушения законодательства.

При этом важно помнить, что нести бремя содержания своего земельного участка, а также вовремя оплачивать установленные товариществом взносы и платежи должен каждый член такого объединения, независимо от того, пользуется он своим участком или нет.

Не являются оправданием неоплаты доводы должника о том, что он не обязан уплачивать членские взносы, поскольку участком не пользуется. Этот аргумент не может быть признан обоснованным, поскольку, как член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, он должен на основании действующих положений **Закона** о садоводах и устава платить членские взносы независимо от того, как часто он использует этот участок и использует ли вообще. Остальные же члены товарищества, партнерства или кооператива должны платить только за себя, оплачивать чужие долги они не обязаны.

Если решением общего собрания будут установлены слишком большие и необоснованные сметой взносы, то такое решение можно оспорить в суде. Пока судом не будет признано недействительным решение общего собрания об утверждении взносов, его обязаны исполнять все члены объединения.

1. Кто имеет право обращаться в суд с иском о взыскании задолженности

Председатель правления садоводческого или дачного товарищества, партнерства или кооператива, являясь его руководителем и представителем, должен обратиться в защиту интересов объединения и его членов, в суд.

Обратите внимание! Председатель правления действует не от своего имени, а от имени юридического лица, поэтому истцом будет некоммерческая организация.

В соответствии со **ст. 28** ГПК РФ иск предъявляется в суд по месту жительства или месту нахождения ответчика. В нашем случае ответчиком будет являться должник - физическое лицо, член садоводческого объединения.

В том случае, если сумма задолженности по членским и целевым взносам составляет меньше 50 тыс. руб., обращаться следует в судебный участок мирового судьи по месту жительства ответчика. Если сумма задолженности больше 50 тыс. руб. - в федеральный суд.

2. Готовим иск

Прежде чем обратиться в суд, необходимо грамотно составить исковое заявление, произвести расчет суммы долга с учетом пени.

Если пени предусмотрены уставом объединения, сослаться нужно на его пункты. В том случае, если пени уставом или решением общего собрания не предусмотрены, рассчитывать их следует на основании закона, руководствуясь **ст. 395** ГК РФ.

В силу **ст. 131** ГПК РФ исковое заявление подается в суд в письменной форме. В исковом заявлении должны быть указаны:

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
- 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
- 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
- 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
- 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

Исковое заявление о взыскании задолженности по взносам подлежит оценке, в связи с чем, прежде чем подать его в суд, необходимо оплатить государственную пошлину.

При подаче искового заявления о взыскании задолженности по членским и целевым взносам государственная пошлина рассчитывается следующим образом:

- при цене иска до 20 тыс. руб. - 4% цены иска, но не менее 400 руб.;
- от 20 001 руб. до 100 тыс. руб. - 800 руб. плюс 3% суммы, превышающей 20 тыс. руб.;
- от 100 001 руб. до 200 тыс. руб. - 3200 руб. плюс 2% суммы, превышающей 100 тыс. руб.;
- от 200 001 руб. до 1 млн. руб. - 5200 руб. плюс 1% суммы, превышающей 200 тыс. руб.;
- свыше 1 млн. руб. - 13 200 руб. плюс 0,5% суммы, превышающей 1 млн. руб., но не более 60 тыс. руб.

Реквизиты для оплаты государственной пошлины можно переписать в канцелярии суда, в который планируется обращение с иском, или на его официальном

сайте в Интернете. Оригинал квитанции об оплате государственной пошлины прикладывается к исковому заявлению.

Помимо квитанции к исковому заявлению нужно приложить следующие документы:

копию искового заявления для суда и ответчика;

выписку из ЕГРЮЛ или выписку из протокола общего собрания об избрании председателя правления;

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

расчет задолженности ответчика;

копию устава;

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

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

Также к исковому заявлению необходимо приложить выписку из решения общего собрания или копию членской книжки, подтверждающие, что ответчик был принят в члены садоводческого или дачного объединения. Данные документы помогут доказать в суде обоснованность исковых требований, поскольку членские и целевые взносы должны оплачивать лишь садоводы, являющиеся членами некоммерческого объединения.

Образец искового заявления о взыскании задолженности по членским и целевым взносам см. в **приложении N 3**.

В исковом заявлении, так же как и в расчете, который будет к нему прикладываться, необходимо указать периоды задолженности. Это поможет суду проверить правильность рассчитанного долга и начисленных пени.

По делу о взыскании задолженности по взносам с ответчика подлежит взысканию не только та сумма, которую он задолжал садоводческому или дачному объединению и пени, но и судебные издержки истца.

Судебные расходы, которые включают в себя оплату государственной пошлины и услуги представителя (адвоката) и которые истец понесет в ходе подготовки к суду и в процессе рассмотрения искового заявления, в случае положительного исхода дела будут взысканы в его пользу с ответчика.

В суд с иском о взыскании задолженности по взносам можно обратиться в любое время после того, как образовался долг, но взыскать получится только сумму за период не позднее трех лет до дня обращения в суд.

Например, если садовод задолжал за пять лет, то суд, применив последствия пропуска срока исковой давности (если об этом заявит ответчик), взыщет только за последние три года.

В связи с этим пропускать трехлетний срок исковой давности очень не выгодно истцу - садоводческому, огородническому или дачному объединению.

Как правило, данная категория дел рассматривается в суде достаточно быстро, и вся процедура от момента подачи иска до вынесения судом решения может занять два-три месяца.

После того как решение суда вынесено и вступило в законную силу, суд выдает исполнительный лист, который подлежит направлению в службу судебных приставов для взыскания долга.

Как показывает практика, взыскание задолженности через суд с одного-двух садоводов приводит к тому, что остальные должники стараются поскорее погасить свои долги. Значит, проблема будет решена, ведь для любого некоммерческого

объединения очень важно, чтобы взносы платились вовремя.

Судебная практика по таким делам достаточно обширна, так как должников, к сожалению, хватает практически в каждом коллективе.

Для примера приведем одно из гражданских дел, по которому суд взыскал задолженность в пользу садоводческого некоммерческого товарищества.

Дорогомиловским районным судом г. Москвы в 2014 году было рассмотрено следующее дело.

В суд обратилось СНТ "Х." с исковым заявлением о взыскании с Г. задолженности по оплате членских и целевых взносов. Садоводческое некоммерческое товарищество обосновало свои исковые требования тем, что ответчица является его членом, имеет в собственности земельный участок, расположенный на территории этого товарищества, в связи с чем обязана производить оплату членских и целевых взносов.

Начиная с определенного времени ответчица не оплачивает предусмотренные уставом СНТ "Х." членские и целевые взносы.

В связи с изложенным истец, интересы которого представлял председатель правления и адвокат, просил взыскать с ответчицы задолженность по оплате членских и целевых взносов за период, указанный в иске, и пени за просрочку уплаты взносов, земельный налог, взнос на проведение субботника, а также взыскать с ответчика расходы, понесенные на уплату государственной пошлины и на оплату услуг представителя.

Представитель истца в судебное заседание явился, заявленные исковые требования поддержал, настаивал на удовлетворении иска.

Г. в судебное заседание явилась, не оспаривала наличие указанной в иске задолженности, а также размер задолженности, заявила о пропуске истцом сроков исковой давности.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, нашел исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

В ходе судебного разбирательства установлено, что Г. является членом СНТ "Х." и имеет в собственности земельный участок, расположенный на его территории.

Согласно п. 4.2, 4.3 устава член товарищества обязан нести бремя содержания земельного участка, уплачивать членские, целевые и иные взносы в кассу, выполнять решения общего собрания членов товарищества в установленные сроки, участвовать в субботниках, в работах по благоустройству территории, строительстве и эксплуатации объектов противопожарной безопасности, инженерной инфраструктуры и поддержанию чистоты на территории товарищества. При невозможности личного участия в проведении указанных работ вносить взносы на их проведение в размере, определяемом общим собранием. Каждый член товарищества соразмерно внесенным целевым взносам участвует в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и хранению. В соответствии с п. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3 устава целевой фонд товарищества создается за счет целевых взносов его членов. Размер и сроки внесения целевых взносов членов товарищества устанавливаются общим собранием. В случае неуплаты целевого взноса в сроки, установленные общим собранием, с такого члена товарищества взыскиваются пени в размере 0,1% от суммы невнесенного взноса за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

В силу **пп. 6 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные указанным законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

Согласно **ст. 307** ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со **ст. 309** ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу **ст. 310** ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Таким образом, обязанность ответчицы уплачивать членские и целевые взносы установлена уставом СНТ "Х." и законом, а потому требования истца о взыскании с Г. задолженности по уплате членских и целевых взносов являются обоснованным.

В соответствии со **ст. 196** ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года.

Согласно **ст. 199** ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению решения об отказе в иске.

В соответствии с разъяснениями, данными в **п. 10, 11** постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 N 15, Пленума ВАС РФ от 15.11.2001 N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" (действовавшего на момент рассмотрения спора), течение срока исковой давности по иску, вытекающему из нарушений одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Согласно **ст. 200** ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, независимо от того, кто обратился за судебной защитой.

Учитывая, что ответчицей заявлено о пропуске истцом исковой давности, суд отказал в удовлетворении исковых требований в части взыскания с нее задолженности по оплате членских и целевых взносов за период, превышающий трехлетний срок, а также части исковых требований по взысканию земельного налога, поскольку данные требования заявлены по истечении установленного законом трехлетнего срока исковой давности.

Таким образом, с Г. в пользу истца была взыскана задолженность по оплате членских и целевых взносов, пени по членским и целевым взносам.

С ответчицы также был взыскан взнос на проведение субботника, поскольку оплата данного взноса предусмотрена уставом СНТ "Х."

В соответствии со **ст. 98** ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение

суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в данной статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Таким образом, с ответчицы были взысканы и судебные расходы, понесенные на уплату государственной пошлины и услуги представителя, пропорционально удовлетворенным исковым требованиям.

Взыскание задолженности по членским и целевым взносам является, на наш взгляд, единственным законным методом, чтобы заставить должников платить, не считая, конечно, метода убеждения.

Другие меры воздействия, такие, например, как отключение электричества, наложение запрета на проезд к земельному участку, являются очень популярными, но подобные действия со стороны садоводческих и дачных объединений нельзя назвать законными. Даже при условии, что член садоводства задолжал по взносам, суд обяжет товарищество допустить его к своему участку и восстановить подачу электроэнергии, если он обратится с иском.

Более подробно о законности отключения электроэнергии в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении мы рассмотрим в [гл. 7](#).

Все больше садоводов предпочитают выходить из членов некоммерческого объединения и ведут садоводство в индивидуальном порядке. Поступать так их заставляет в том числе высокий размер взносов. Но, прежде чем обращаться с заявлением о выходе, стоит подумать, ведь платить все равно придется, и не факт, что меньше.

Членство в садоводческом некоммерческом объединении - дело добровольное, и выход из него фактически носит уведомительный характер. Для выхода достаточно написать заявление и направить его в адрес правления или его председателя.

Образец заявления о выходе из садоводческого некоммерческого товарищества см. в [приложении N 4](#).

Заявление о выходе из членов садоводческой, огороднической или дачной некоммерческой организации направляется заказным письмом в адрес юридического лица или председателя правления или вручается ему лично в руки под расписку. С момента передачи или отправления такого заявления можно считать себя вышедшим из некоммерческого объединения.

Добровольный характер членства в некоммерческом объединении закреплен в [пп. 9 п. 1 ст. 19](#) Закона о садоводах, в соответствии с которым член садоводческого товарищества вправе добровольно выходить из такого объединения с одновременным заключением с ним договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.

Очевидно, что выйти из садоводческого или дачного некоммерческого объединения легко, но нужно знать, какие последствия ждут садовода при выходе из такого коллектива.

Глава 6. Последствия выхода из членов садоводческого товарищества

1. Заключение письменного договора

Обязательным условием выхода из членов садоводческого некоммерческого товарищества является заключение с таким объединением письменного договора о

порядке пользования объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования. К такому имуществу, например, относятся: дороги, водонапорные башни, канализация, площадки для сбора мусора, объекты электрического хозяйства. Договор заключается в порядке, определенном общим собранием членов товарищества. Плата по договору не должна быть выше аналогичных платежей для членов садоводческого товарищества (**п. 2 ст. 8, пп. 9 п. 1 ст. 19** Закона о садоводах).

Если садоводческое некоммерческое товарищество отказывается заключать с вами договор или выставляет неприемлемые условия, например, завышает плату по договору, то вы можете обжаловать такие действия в суд как нарушающие ваши права.

2. Прекращение обязанности уплачивать взносы

После выхода из состава садоводческого некоммерческого товарищества прекращается обязанность по уплате членских и целевых взносов. Вместо них садовод-индивидуал вносит плату по договору о порядке пользования объектами инфраструктуры и имуществом общего пользования.

Обратите внимание! Плату по договору за пользование общим имуществом следует вносить своевременно. В случае невнесения платы, установленной договором, правление или общее собрание членов садоводческого некоммерческого товарищества могут лишить вас права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения. Задолженность по оплате может быть взыскана в судебном порядке.

3. Права на земельный участок

Выход из членов садоводческого некоммерческого товарищества не означает, что будут прекращены права на земельный участок, тем более, если в наличии есть правоустанавливающие документы на землю. Поэтому следует убедиться, что право на землю оформлено в установленном законом порядке и имеются документы, подтверждающие законность владения. Документами, подтверждающими право на земельный участок, могут быть, например, постановление главы администрации района о предоставлении земельного участка, договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство, а также свидетельство о государственной регистрации права.

4. Доля в совместной собственности

Если в период нахождения в составе членов в садоводческом некоммерческом товариществе уплачивались целевые взносы, из которых приобреталось или создавалось имущество общего пользования, то оно является совместной собственностью его членов.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право при отчуждении, например, при продаже или дарении своего земельного участка, одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов (**пп. 6 п. 1 ст. 19** Закона о садоводах).

То есть при совершении сделки садовод вправе распорядиться и своей долей в

имуществе общего пользования. Если бывший член товарищества не обратился в правление этого товарищества с заявлением о выплате ему доли в имуществе общего пользования в размере внесенных целевых взносов, то эта доля переходит к новому владельцу земельного участка.

Порядок выплаты стоимости части имущества в размере внесенных целевых взносов должен в обязательном порядке прописываться в уставе объединения.

5. Общее собрание и органы управления

Садовод, который вышел из членов объединения, не может принимать участия в общем собрании членов объединения (с правом голоса), а также быть избранным в состав правления или ревизионной комиссии.

Глава 7. Законно ли отключение электричества за неуплату взносов

Часто приходится слышать о том, что садоводческие и дачные объединения - это государство в государстве, со своими законами и правилами. Более того, некоторые садоводы утверждают, что законы на территории их товарищества или кооператива не выполняются, а живут они "по понятиям", которые устанавливаются председателем некоммерческого объединения и правлением, состоящим из лиц, которые ему близки по духу.

Не будем исключать, что такие садоводческие объединения существуют, но надеемся, что больше других, таких, где садоводы исполняют законы и уважают друг друга.

Порой нарушение закона происходит не по причине злого умысла, а из-за незнания этого закона. Рассмотрим, насколько законен один из самых популярных "методов воздействия", который применяется чуть ли не в каждом втором садоводческом или дачном объединении, - отключение электроэнергии.

По некоторым данным, в Российской Федерации насчитывается около 60 миллионов садоводов и дачников. Если похвастаться наличием газа на своих земельных участках, к сожалению, могут не все, то электричество дошло практически до всех дачных домиков.

С приходом весны все садоводы с нетерпением ждут, когда они смогут забрать свою рассаду с подоконника и поехать на участки, чтобы насладиться отдыхом и выращиванием урожая. Но приезд на участок для многих из них становится не радостным событием, а началом трудного, многомесячного периода, связанного с хождением по инстанциям и судам.

Причина этому - отсутствие электроэнергии в доме и перерезанные провода, которые еще осенью несли свет и тепло в дачный дом.

От последующих шагов садовода будет зависеть, насколько быстро в его доме вновь загорятся лампы.

1. Что делать, если в доме нет электричества (пошаговая инструкция)

1. Если такая неприятность, как отключение электричества, случилась именно с вами, не нужно паниковать. В первую очередь надо обратиться к соседям и спросить, есть ли электричество у них. Если электричества у соседей тоже нет, то надо выяснить телефон местного отделения энергосбытовой организации и позвонить туда с вопросом

о причинах отключения. Скорее всего, в самое ближайшее время электричество будет восстановлено.

2. В том случае, если у соседей электричество есть, то, вероятно, был обесточен только один дом. Каким образом это было осуществлено, можно выяснить, если посмотреть на ближайший электрический столб: возможно, там висят перерезанные электропровода.

3. Если председатель правления садоводческого или дачного объединения находится на своем участке или вам известен его телефон, немедленно с ним свяжитесь и выясните причину отключения. Причиной отключения электроэнергии может быть решение общего собрания или решение правления. Поэтому, если председатель правления сошлется на какое-либо решение, попросите с ним ознакомиться.

4. Обратитесь в ближайшее отделение полиции с заявлением о возбуждении уголовного дела по факту незаконного отключения электроэнергии.

В заявлении нужно указать, что действия членов правления или председателя по отключению дома от электроэнергии можно расценить как преступление, предусмотренное **ст. 330** УК РФ, - самоуправство.

Согласно данной **статье** самоуправство - это самовольное, вопреки установленному законом или иным нормативным правовым актом порядку совершение каких-либо действий, правомерность которых оспаривается организацией или гражданином, если такими действиями причинен существенный вред.

Здесь сразу надо предупредить, что особенно рассчитывать на возбуждение уголовного дела не стоит, а обращение в полицию необходимо для того, чтобы зафиксировать факт отключения электроэнергии. Иногда заявление, поданное в органы полиции, помогает избежать дальнейшего обращения в суд. Это происходит потому, что при проведении проверки по заявлению должны быть вызваны в отдел и допрошены все лица, связанные с данным происшествием, и, возможно, этого будет достаточно, чтобы электричество было восстановлено.

5. Обратитесь к соседям или знакомым и составьте акт, подтверждающий факт отключения электроэнергии.

Собранных документов будет достаточно, для того, чтобы обращаться в суд, но до этого стоит использовать еще одну возможность для досудебного урегулирования конфликта - направить председателю правления садоводческого объединения претензию.

После того как станет понятно, что избежать суда не получится, можно начинать готовить исковое заявление.

2. Готовимся к суду

Исковое заявление о незаконном отключении электроэнергии подается в суд по территориальной подсудности ответчика. При этом стоит помнить, что ответчиком будет выступать не председатель правления садоводческого некоммерческого товарищества (дачного потребительского кооператива, дачного некоммерческого товарищества и т.д.), а юридическое лицо, т.е. само объединение.

Если к моменту обращения в суд электричество подключено так и не будет, то помимо искового требования о признании незаконным отключения электроэнергии, иск стоит дополнить требованием о восстановлении электроэнергии.

К исковому заявлению нужно приложить:

копии искового заявления по количеству участвующих в деле лиц;

квитанцию об оплате государственной пошлины (поскольку исковое заявление о признании незаконным отключения электроэнергии и о восстановлении ее подачи относится к искам неимущественного характера, то государственная пошлина для физических лиц составляет 300 руб.);

копии документов, которые удалось собрать в подтверждение факта отключения электроэнергии;

копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок либо иной документ, подтверждающий права на землю;

копию членской книжки;

копии квитанций, подтверждающих оплату за потребленную электроэнергию.

Логично было бы думать, что отключают электроэнергию садоводам за то, что они за нее не платят, но это не всегда так. Иногда такую меру председатели правления используют для того, чтобы фактически заставить членов своей организации платить незаконные и повышенные взносы.

В данной ситуации у каждого садовода, лишённого электроэнергии, два варианта - подчиниться и оплатить то, что требуют, или идти в суд и доказывать, что отключение электроэнергии незаконно.

Не скрою, что второй вариант - поход в суд - потребует затрат сил и времени. На протяжении судебного процесса электричество на даче, скорее всего, включено не будет, и придется покупать генератор. Но в случае положительного решения суда все затраты будут компенсированы ответчиком. Да и что может сравниться с торжеством справедливости?

Чтобы обосновать свои иски, советуем обратить внимание на следующие моменты.

Между энергоснабжающей организацией и потребителем электроэнергии, к которым относятся не только организации, но и граждане, существует договор.

В силу **п. 5 ст. 38** Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" договор, заключаемый гарантирующим поставщиком с потребителем электрической энергии, является публичным. Следовательно, в соответствии с **п. 1 ст. 540** ГК РФ такой договор считается заключенным энергоснабжающей организацией с абонентом-гражданином с момента его фактического подключения.

Другими словами, если гражданин потребляет электроэнергию и оплачивает ее в установленном порядке, договор между ним и энергоснабжающей организацией считается заключенным. Любые ссылки на то, что отсутствие оформленного в письменном виде договора может послужить основанием прекращения подачи электроэнергии, незаконны.

Данное утверждение основано на **п. 72** Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных **постановлением** Правительства РФ от 04.05.2012 N 442. Из этого пункта следует, что действие договора энергоснабжения между гарантирующим поставщиком и гражданином, указанным в **п. 71** данного документа, не ставится в зависимость от факта составления документа, подписанного сторонами в письменной форме.

Договор энергоснабжения между гарантирующим поставщиком и указанным гражданином может быть заключен также путем совершения этим гражданином, энергопринимающие устройства которого расположены в зоне деятельности гарантирующего поставщика, указанных в **п. 72** Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии действий, свидетельствующих о начале фактического потребления им электрической энергии.

Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается

заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным **ст. 546** ГК РФ.

Как указано в **ст. 546** ГК РФ, перерыв или ограничение подачи электроэнергии допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан.

О перерыве в подаче, прекращении или ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Помимо прав на бесперебойную поставку электрической энергии у ее потребителя - гражданина есть обязанности. Так, в соответствии со **ст. 539** ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Садоводческое и дачное объединение граждан является некоммерческой организацией, вследствие чего не может быть отнесено к энергоснабжающей организации, осуществляющей деятельность по электроснабжению в отношении каждого, кто к ней обратится.

В соответствии со **ст. 3** Федерального закона "Об электроэнергетике" энергосбытовыми организациями являются организации, осуществляющие в качестве основного вида деятельности продажу другим лицам произведенной или приобретенной электрической энергии.

Статьей 38 названного закона установлены гарантии надежного обеспечения потребителей электрической энергией. Данная статья содержит прямой запрет на ограничение режима потребления электрической энергии, в том числе его уровня, для потребителей, не имеющих задолженности по оплате электрической энергии и исполняющих иные обязательства, предусмотренные законодательством РФ и соглашением сторон.

В соответствии с нормами **ст. 546** ГК РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по одностороннему решению организации, обеспечивающей энергоснабжение, при наличии определенных условий:

- 1) неудовлетворительного состояния энергетических установок абонента, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;
- 2) при необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии.

В первом случае принятие таких мер допускается при наличии соответствующего заключения органов энергонадзора о неудовлетворительном состоянии энергоустановки абонента и при условии предупреждения потребителя для принятия им соответствующих мер.

Без предварительного предупреждения абонента перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются при необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии.

При этом **закон** возлагает на организацию, обеспечивающую энергоснабжение,

обязанность по немедленному уведомлению абонента о принятых мерах.

Садоводческое товарищество поставщиком энергии не является и, следовательно, не имеет полномочий по отключению электроэнергии.

При таких обстоятельствах действия садоводческого или дачного некоммерческого объединения, связанные с отключением своих членов от подачи электроэнергии, нельзя признать законными.

Электроэнергия является основным источником жизнеобеспечения человека, без которого практически невозможно обойтись. При отключении земельного участка садового от электроэнергии происходит безусловное нарушение прав и законных интересов гражданина, защитить которые поможет суд.

Обращаясь в суд с иском, надо сослаться на положения **п. 4 ст. 26** Федерального закона "Об электроэнергетике" и **п. 6** Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных **постановлением** Правительства РФ от 27.12.2004 N 861, а также **ст. 21-23** Закона о садовых, из которых следует, что садоводческое и дачное некоммерческое объединение, не являясь электроснабжающей организацией, не наделено полномочиями в одностороннем порядке принимать на общем собрании членов товарищества или правлении товарищества решение о приостановлении или прекращении энергоснабжения лиц, потребляющих электроэнергию с использованием электросети товарищества.

Возможность обращаться в суд за защитой нарушенных прав предоставляет **ст. 304** ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Таким образом, можно сделать следующий вывод. Не являясь гарантирующим поставщиком электроэнергии, садоводческое и дачное некоммерческое объединение граждан не вправе самостоятельно и без соответствующего предупреждения отключать подачу электроэнергии к участку члена такого объединения, тем более, если со стороны электроснабжающей организации претензий по поводу неоплаты потребленной электроэнергии, безучетному ее потреблению или по поводу технического состояния электрических сетей, которые могут повлечь за собой перерыв в подаче либо экстренное прекращение подачи электроэнергии без соответствующего предупреждения, в адрес этого садового не предъявлялось.

Если отключение электроэнергии все же было допущено, то такие действия подлежат признанию незаконными в судебном порядке с дальнейшим обязательством ответчика восстановить электроснабжение садового участка и возмещением всех понесенных судебных расходов, включая государственную пошлину и расходы на адвоката.

Образец искового заявления о признании отключения электроэнергии незаконным см. в **приложении N 5**.

Разрешая спор об отключении электроэнергии, суд устанавливает в том числе, производилась ли садоводом оплата потребленной электроэнергии и имеется ли задолженность по указанным платежам, поэтому нужно подготовить все квитанции, по которым производилась оплата.

Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения существуют в основном за счет членских и целевых взносов своих членов. Если кто-то один не платит, его долг ложится бременем на остальных, ведь если, например, садоводческое некоммерческое товарищество не оплатит свои счета в энергосбытовую организацию, то без света останутся все дома этого объединения.

Но, даже учитывая это, наличие у садового долга по взносам не является

основанием для отключения его дома от электроэнергии.

Председатель или другое лицо, действующее от имени садоводческого, огороднического или дачного объединения по доверенности, может обратиться в суд и взыскать задолженность по взносам с нерадивого садовода.

Решения суда по искам о признании отключения электроэнергии незаконным чаще всего принимаются в пользу тех, кого отключили. В качестве примера приведем одно из гражданских дел, рассмотренных в 2014 году Щелковским городским судом Московской области по иску о восстановлении электроснабжения.

В Щелковский городской суд Московской области обратилась гражданка П. с исковым заявлением к СНТ "З." о нечинении препятствий в пользовании объектами инфраструктуры, восстановлении энергоснабжения садового участка и домика.

В ходе процесса были установлены следующие обстоятельства. Истица обратилась в суд с иском о нечинении препятствий в пользовании объектами инфраструктуры, восстановлении энергоснабжения садового участка.

В обоснование иска ею было указано, что она является собственницей земельного участка в СНТ "З."

В 1995 году в садоводческом некоммерческом товариществе было осуществлено строительство электролинии за счет целевых взносов его членов.

В настоящее время истица не является членом СНТ "З.". На принадлежащий ей участок электроэнергия не подается. Неоднократные обращения к ответчику (СНТ "З.") по данному вопросу результатов не дали.

В судебном заседании П. и ее представитель С., допущенная к участию в деле в порядке **ч. 6 ст. 53** ГПК РФ, иск поддержали, просили удовлетворить в полном объеме.

Истица также пояснила, что является собственником двух участков в СНТ "З.", являлась членом этого товарищества. Общим собранием СНТ "З." была исключена из членов товарищества.

Участок N 1 был подключен к электросетям, за подключение были заплачены деньги, есть акт технического присоединения к сетям.

2 сентября 2014 г. истица, приехав на свой земельный участок, обнаружила, что электричества в ее доме нет, провод обрезан, все сломано и разрушено. По факту случившегося был составлен акт в присутствии соседей и наряда полиции.

На ее просьбы подключения участка к электроэнергии представители СНТ "З." не отреагировали.

Ответчик - представитель СНТ "З." в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, о причинах неявки не сообщил.

Гражданское дело рассмотрено в отсутствие ответчика.

Ранее в судебном заседании принимали участие председатель СНТ "З." и представитель по доверенности. Они иск не признали, пояснили, что участок N 1 не был электрифицирован, то, что он был подключен, им стало известно только недавно, ранее этот участок не был в списках электропотребления, составленных бухгалтером, никакие платежи по нему не проходили, собственница участка не заявляла о том, что участок подключен к электроэнергии при составлении списков, на собраниях.

Представители СНТ "З." указали, что документы, представленные истицей в дело, не соответствуют действительности; просили в иске отказать.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, посчитал, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со **ст. 539** ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а

также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

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

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

Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным [ст. 546 ГК РФ](#) ([ст. 540 ГК РФ](#)).

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

В ходе рассмотрения дела судом было также установлено следующее.

СНТ "З." зарегистрировано решением Исполкома Щ. городского совета народных депутатов Московской области.

Пунктом 7.4 устава определено, что имущество общего пользования, приобретенное и созданное товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью членов товарищества.

Судом установлено, что электрооборудование СНТ "З." построено на денежные средства физических лиц, являвшихся членами СНТ "З.", что подтверждается протоколом общего собрания его членов, на котором решено организовать строительство электролинии на счет целевых взносов членов товарищества, квитанциями членов товарищества по оплате целевых взносов по строительству электролинии.

Спорное имущество находится на территории СНТ "З.", созданного в установленном законом порядке для целей содействия его членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства.

Из представленных в дело доказательств следует, что П. внесла в кассу СНТ "З." денежные средства за подключение электроэнергии на участок N 1.

Представлен акт присоединения участка N 1 к воздушной линии КТП-6/0, выделена мощность на участок 3 кВт, актом подтверждено выполнение СНТ "З." обязанности по присоединению к электросетям участка N 1 в СНТ.

П. производилась оплата в СНТ "З." за электроэнергию по участку N 1, что подтверждается представленными в дело квитанциями.

П. являлась членом СНТ "З.". Решением общего собрания членов СНТ "З." она была исключена из членов товарищества. Указанное обстоятельство сторонами в судебном заседании не оспаривалось.

Электрификация участка N 1 произведена в период, когда истица была членом СНТ "З.", за подключение была оплачена соответствующая денежная сумма.

В настоящее время электроэнергия на участок N 1 не подается, что следует из представленных в дело письменных документов, а также из объяснений стороны ответчика. Представители СНТ "З." не отрицали, что электроэнергии на участке N 1 нет.

С учетом изложенного и оценкой представленных в дело доказательств в порядке **ст. 67** ГПК РФ суд пришел к выводу, что оснований для отключения участка истицы от энергоснабжения (электроснабжения) и неподключения участка к сетям энергоснабжения (электроснабжения) не имелось.

Доводы ответчика о том, что энергоснабжение земельного участка истицы под N 1 не производилось, были опровергнуты представленными в дело доказательствами. Оригиналы письменных доказательств (документов) были представлены истицей в судебном заседании на обозрение.

Исковые требования истицы об обязанности ответчика восстановить энергоснабжение земельного участка N 1 были удовлетворены.

Отключение электроэнергии в некоторых случаях может помочь председателю и правлению заставить садоводов оплатить долги по взносам, но еще раз напоминаем, что такие действия не являются законными.

Глава 8. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением

1. Общее собрание

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения. Это указано в **ст. 20** Закона о садоводах.

Общее собрание может проводиться как в присутствии всех членов объединения, так и в форме собрания уполномоченных, избираемых из числа его членов.

Пределы полномочий общего собрания перечислены в законе и должны быть предусмотрены уставом.

В соответствии с **п. 1 ст. 21** Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены такого объединения и исключение из его членов;

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

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;

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

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

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

8) утверждение внутренних регламентов такого объединения, в том числе

ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

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

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

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

12) утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее исполнении;

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

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

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

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

17) утверждение списков членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

18) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с **п. 3 ст. 14** Закона о садоводах, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

19) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

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

По общему правилу общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Лишь в исключительных случаях общее собрание может созываться инициативной группой.

Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) может быть проведено:

по решению правления;

по требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения;

по предложению органа местного самоуправления;

по предложению не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения после получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения либо требования ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) обязано в течение семи дней со дня, когда были получены указанные обращения, рассмотреть их и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении.

Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения может быть проведено при отсутствии решения правления о проведении этого собрания при условии соблюдения установленного **ст. 21** Закона о садоводах порядка уведомления членов соответствующего объединения о проведении этого собрания.

Вопросы досрочного прекращения полномочий председателя правления и досрочного переизбрания членов правления являются единственными случаями, когда не требуется обязательного принятия решения правления о созыве и проведении общего собрания.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных). В этом случае считается, что отказ правления в проведении внеочередного общего собрания был обоснован.

В случае принятия правлением садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) указанное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) должно быть проведено не позднее чем через 30 дней со дня поступления предложения или требования о его проведении.

О принятии решения об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) правление должно информировать в письменной форме ревизионную комиссию (ревизора) такого объединения или членов такого объединения либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных). В сообщении правления должны быть указаны причины отказа.

Если от правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не поступило никакого ответа на предложение или требование о проведении внеочередного общего собрания или поступил отказ, то бездействие правления может быть признано судом незаконным по иску членов такого объединения. В этом случае по решению суда правление будет обязано созвать и провести внеочередное общее собрание.

Для того чтобы решения общего собрания были законными, необходимо соблюсти процедуру его созыва и проведения, установленную **п. 2 ст. 21** Закона о

садоводах.

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в СМИ, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

При обращении в суд с исковым заявлением о признании недействительными решений общего собрания в судебном порядке суд в первую очередь проверяет наличие кворума на общем собрании.

Кворум - это количество принимающих участие в общем собрании садоводов - членов некоммерческого объединения, достаточное для того, чтобы решения, принятые по повестке дня собрания, были правомочными.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов такого объединения (не менее чем 50% уполномоченных).

2. Пример подсчета кворума

Если в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, например, 200 членов, то для того, чтобы общее собрание считалось правомочным, необходимо, чтобы в нем приняло участие не менее 101 члена объединения.

При этом не обязательно, чтобы каждый член такого объединения участвовал в общем собрании и голосовании лично. Тот садовод, который не может принимать участие в общем собрании лично, может передать свое право по доверенности, выданной представителю. При этом представителем может быть абсолютно любое лицо, например, член семьи, сосед или другой член товарищества, партнерства или кооператива.

Участие в общем собрании лично или через представителя - это одно из прав, предусмотренных законом для членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

Обратите внимание! Право на представление интересов на общем собрании членов товарищества, партнерства или кооператива должно быть оформлено доверенностью.

По закону доверенность может быть оформлена нотариально или составлена в простой письменной форме и заверена председателем правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подпись и печать).

Образец доверенности на представление интересов на общем собрании членов садоводческого некоммерческого товарищества, дачного некоммерческого товарищества и других некоммерческих объединений см. в [приложении N 6](#).

Человек, которому выдал доверенность член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, может действовать на ее основании от имени и в интересах того, кем она была выдана.

Доверенность, предоставляющая право участия в деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, подразумевает, что по ней можно производить оплату взносов, участвовать в заседаниях общего собрания, голосовать на нем, выполнять другие поручения.

По такой доверенности нельзя быть избранным в органы управления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе нельзя стать членом правления и председателем правления.

Избрание в органы управления по доверенности противоречит самому смыслу представительской функции, а также является нарушением закона.

По доверенности человек действует в интересах того, кем она была выдана, а если выбрали в органы управления человека, который является лишь представителем, это значит, что он действовал в своих личных интересах, что запрещено законом.

Важно и то, что закон запрещает избрание в органы управления садоводческого объединения человека, не являющегося членом этого объединения, при этом не имеет значения, есть у него чья-то доверенность или нет.

После того как общее собрание будет проведено, решение членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) должно быть доведено до сведения его членов в течение семи дней с момента принятия указанного решения.

Порядок того, каким образом решения, принятые общим собранием, должны быть доведены до сведения членов объединения, устанавливается уставом. Главное требование - размещение принятого решения в доступном для членов садоводства месте.

В соответствии с [п. 111](#) постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" общедоступным с учетом конкретных обстоятельств дела может быть признано размещение информации о принятом решении собрания на доске объявлений, в СМИ, Интернете, на официальном сайте соответствующего органа, если такие способы размещения являются сложившейся практикой доведения информации до участников данного гражданско-правового сообщества.

Законом предусмотрена возможность проведения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения заочного голосования в обязательном порядке должны быть установлены уставом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования.

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

- текст бюллетеня для заочного голосования;
- порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня;
- порядок ознакомления с необходимыми сведениями и документами;
- порядок внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов;
- указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения прихода-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения.

3. Общее собрание, проведенное инициативной группой

В последнее время во многих садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях отмечается увеличение активности членов в жизни своих коллективов.

Садоводы и дачники не ограничиваются только возделыванием грядок на своем огороде, но и ходят участвовать в управлении объединением, следить за тем, чтобы оплачиваемые взносы шли на нужды товарищества, партнерства или кооператива, а не в чей-либо карман. Да и не секрет, что во многих садоводческих объединениях председатели и члены правлений получают определенное денежное поощрение и заработную плату.

Все эти причины приводят к тому, что желание быть избранными в правление или стать председателем правления садоводческого, огороднического или дачного объединения есть у многих.

По закону правление и председателя правления в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан избирают на общем собрании. Для принятия решения об их избрании достаточно, чтобы за такое решение проголосовало простое большинство участвующих в собрании членов товарищества.

Всегда есть те, кто не согласен с принятым на общем собрании решением и хотел бы видеть в составе органов управления себя или своих знакомых. Таким садоводам остается ждать два года до следующих выборов в органы управления. Но ждать хотят далеко не все, поэтому встречаются ситуации, когда граждане, не согласные с принятыми на общем собрании решениями, объединяются в инициативную группу и проводят свое общее собрание, избирая еще один состав правления и председателя.

При этом ситуация в таком объединении может дойти до абсурда. Два председателя собирают с садоводов взносы, доска объявлений обвешивается различными листовками, угрозами и письмами, заказываются дополнительные печати и бланки. Все это неправильно и незаконно: у садоводов должно быть одно правление и один председатель.

Разобраться садоводам самостоятельно в сложившейся ситуации, как правило, не удастся, поэтому вопрос о законности решения, принятого на общем собрании, созванного инициативной группой, будет решаться судом.

Если оспаривается решение, принятое инициативной группой, то ответчиками будут физические лица - члены этого коллектива. Исковое заявление подается в суд, расположенный по месту жительства любого из ответчиков.

Прежде чем объединяться в инициативную группу и принимать решения, нужно подумать, поскольку такие решения, как правило, законными не являются. Для того чтобы убедиться в этом, обратимся к закону, посвященному деятельности садоводческих объединений.

Напомним, что согласно **ст. 21** Закона о садоводах общее собрание членов садоводческого некоммерческого объединения созывается правлением объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его

правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Из данной нормы следует, что и очередное, и внеочередное общее собрание проводится по решению действующего правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае если у инициативной группы членов товарищества, партнерства или кооператива возникнет желание провести, например, внеочередное общее собрание, они должны собрать подписи не менее чем одной пятой членов объединения и обратиться с ними и заявлением в правление.

Без обращения в правление проводить общее собрание нельзя, оно может быть оспорено в суде.

Вопросы о созыве собрания, утверждение повестки дня, даты и места проведения собрания относятся к компетенции правления, которое на своем заседании должно принять решение, оформив его протоколом. Следовательно, правление принимает решение о проведении собрания, утверждает дату его проведения, уведомляет членов объединения о собрании и проводит его.

Только в случае, если внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) собирается по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения, оно может быть проведено при отсутствии решения правления.

В этом случае должны быть соблюдены условия и порядок уведомления членов некоммерческого объединения о проведении такого общего собрания.

4. Могут ли в общем собрании принимать участие садоводы - не члены объединения

Садовод, который не является членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, не имеет ряда прав, которые доступны для членов объединения, в том числе права голосования на общем собрании и принятия решений.

Кроме этого, садовод, не являющийся членом объединения, не имеет права избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля, а также получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля.

Органами управления садоводческого товарищества являются общее собрание его членов, правление и председатель правления. Если садовод не является членом объединения, то он не может принимать участие в общем собрании, поскольку принятие участия в таком собрании может быть расценено как получение информации о деятельности органа управления.

Однако, поскольку в законе нет прямого запрета на присутствие на общем собрании лиц, не являющихся членами объединения, такая возможность может быть закреплена уставом объединения, решением общего собрания или положением о созыве и проведении общего собрания, если такой документ был разработан и принят.

Кроме этого, садовод, который не является членом садоводческого товарищества, вправе присутствовать на общем собрании по доверенности, выданной лицом, являющимся членом объединения. Такой возможности исключить нельзя, поскольку член товарищества вправе по своему усмотрению выбрать лицо, которому он

доверяет представлять его интересы на общем собрании, в том числе голосовать от его имени.

Право участия в общем собрании или отсутствие такого права не зависит от того, по какой причине садовод не является членом товарищества, - было ли это его добровольным решением, или он был исключен за неуплату взносов.

Таким образом, закон прямо не запрещает садоводам, которые не являются членами садоводческого объединения, присутствовать на общем собрании, вести аудио- и видеозапись. Принять какие-либо ограничения на этот счет может само товарищество.

5. Собрание уполномоченных

Общее собрание садоводческого, огороднического или дачного объединения может проводиться в форме собрания уполномоченных.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются в соответствии с уставом такого объединения, в котором должно быть установлено:

- 1) число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;
- 2) срок полномочий уполномоченного такого объединения;
- 3) порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);
- 4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения.

В связи с тем, что уставы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, как правило, содержат общее описание проведения общих собраний в форме собраний уполномоченных, рекомендуется разрабатывать положения об уполномоченных.

Разработанные положения об уполномоченных будут отвечать интересам конкретного некоммерческого объединения граждан и помогут избежать возникновения конфликтных ситуаций.

Важными моментами, которые необходимо отразить в разрабатываемом положении об уполномоченных, являются:

- порядок избрания уполномоченных (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);
- количество уполномоченных (из какого числа членов некоммерческого объединения будет избираться уполномоченный);
- порядок выдвижения кандидатур на избрание уполномоченных;
- срок, на который избираются уполномоченные;
- возможность досрочного прекращения деятельности уполномоченного и порядок досрочного переизбрания.

Обратите внимание! Выборы уполномоченных являются ответственным моментом в деятельности некоммерческой организации. Избранные садоводы будут принимать все решения на общем собрании, поэтому к избранию уполномоченных нужно подойти ответственно.

Уполномоченные от имени членов некоммерческого объединения вправе принимать основополагающие решения, касающиеся как самого объединения, так и прав и обязанностей его членов.

В тех некоммерческих объединениях, которые сталкиваются с проблемой наличия кворума при проведении общего собрания, а следовательно, с вопросом законности принятых на этих собраниях решений, целесообразным будет применение такой формы их проведения, как собрание уполномоченных.

Собрание уполномоченных, как и общее собрание, проведенное в обычной форме, с участием всех членов объединения, вправе принимать практически любые решения.

Обратите внимание! Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, проводимое в форме собрания уполномоченных, не может принимать решения по вопросу распределения образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с **п. 3 ст. 14** Закона о садоводах, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории.

6. Обжалование решения общего собрания

По закону каждый член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, который считает, что его права и законные интересы нарушены решениями общего собрания членов такого объединения, вправе обратиться в суд с иском о признании такого решения недействительным.

Право на обращение в суд с данным исковым требованием предусмотрено в **ст. 46** Закона о садоводах и в **ст. 12** ГК РФ.

Признание недействительным решения общего собрания членов садоводческого товарищества происходит в судебном порядке.

Поскольку для признания недействительным решения общего собрания одного желанного садовода мало и требуются определенные основания, подготовку к суду нужно начать с изучения протокола общего собрания.

7. Изучаем протокол общего собрания

В протоколе общего собрания членов садоводческого товарищества должны быть указаны место и дата проведения собрания, количественный состав членов товарищества, количество принимающих участие в общем собрании членов. Если кто-то принимал участие в собрании через своего представителя, данное обстоятельство также должно найти свое отражение в протоколе общего собрания.

В протоколе указываются повестка дня, вопросы, выносящиеся на обсуждение общего собрания.

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

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

- 1) дата, время и место проведения собрания;

- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

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

В таком протоколе должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

В том случае, если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола, решение общего собрания может быть оспорено.

8. Выясняем, правильно ли проведено общее собрание

Самый важный вопрос, который подлежит выяснению в самом начале общего собрания, это вопрос наличия кворума.

Если отсутствует кворум, то продолжать проводить собрание бессмысленно: его решения будут недействительными.

Кворум имеется и общее собрание считается правомочным в том случае, если на нем присутствует более 50% членов садоводческого, огороднического или дачного объединения. Если общее собрание проводится в форме собрания уполномоченных, то в нем должны принимать участие не менее чем 50% уполномоченных.

При подсчете кворума считаются не только члены садоводческого, огороднического или дачного объединения, присутствующие на собрании лично, но и их представители, принимающие участие в общем собрании по доверенности, заверенной нотариально или председателем садоводческого, огороднического или дачного объединения.

После того как будет установлено, что кворум на общем собрании есть, избираются председатель и секретарь собрания, выбирается счетная комиссия или отдельные садоводы, которые будут следить за голосованием и подсчитывать голоса присутствующих.

На общем собрании должны обсуждаться только вопросы, которые были внесены в повестку дня. Решения на общем собрании могут приниматься лишь по ранее объявленным вопросам.

После каждого вопроса повестки дня собрания в протоколе указывается, сколько членов этого объединения, присутствующих на собрании, проголосовало за принятие данного решения, сколько против, а сколько воздержалось.

Если на общем собрании будут приниматься решения по вопросам, не вошедшим в повестку дня, то такие решения будут ничтожными, т.е. недействительными.

Решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке в том случае, если не была соблюдена процедура созыва такого собрания. Например, если повестка дня не была доведена до членов товарищества в срок, установленный законом (две недели до начала проведения собрания).

Если общее собрание созывалось не правлением, а инициативной группой, то решения такого общего собрания также могут быть оспорены.

И, наконец, когда будут соблюдены все правила созыва и проведения общего собрания членов данного объединения, надо позаботиться о том, чтобы решения, которые принимаются таким собранием, не противоречили закону и не нарушали прав и законных интересов его членов.

Для того чтобы всегда можно было доказать свою правоту, правление садоводческого объединения должно хранить в своем архиве список его членов, принимавших участие в общем собрании, с их подписями, копии или оригиналы доверенностей членов, которые принимали участие в собрании не лично, а через представителей. Это необходимо для того, чтобы в любой момент можно было подтвердить наличие кворума на общем собрании, если возникнет судебный спор.

Несмотря на соблюдение всех установленных законом правил при проведении общего собрания, несогласные с его решениями могут обратиться в суд. Если у суда будут основания, он может признать решения общего собрания недействительными.

Решение общего собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица (**п. 4 ст. 181.4 ГК РФ**).

Поскольку решения общего собрания обжалуются достаточно часто, приведем в качестве примера одно из гражданских дел, рассмотренных Пушкинским городским судом Московской области в 2014 году по вопросу признания решения общего собрания недействительным.

В Пушкинский городской суд с исковым заявлением о признании недействительным решения внеочередного общего собрания членов СНТ "М." обратились несколько истцов. Требования были направлены к СНТ "М.", расположенному в Пушкинском районе Московской области.

Истцы обратились в суд с иском к ответчику о признании недействительным решения внеочередного общего собрания членов СНТ "М.", проведенного в форме заочного голосования, оформленного протоколом.

В обоснование иска было указано, что Г.С.В. является членом СНТ "М.", ей на праве собственности принадлежит земельный участок N 1, В.А.П., собственник земельного участка N 2, также является членом СНТ "М."

Истцы, получив информацию, что на территории СНТ "М." проведено внеочередное общее собрание членов СНТ "М." в форме заочного голосования, результаты которого оформлены протоколом, обратились к ответчику (СНТ "М.") с заявлением об отмене данного решения, однако получили ответ с разъяснением права на обращение в суд в случае несогласия с указанным решением.

По мнению истцов, оспариваемое решение общего собрания подлежит признанию недействительным, поскольку члены правления и председатель правления были избраны с нарушением процедуры проведения собрания. Избранный оспариваемым решением в качестве председателя правления СНТ "М" Ф.В.И. является членом ДНП "Н.", что противоречит уставу СНТ "М."

Протокол подсчета голосов не имеет подписи председателя правления СНТ "М." Б.С.Р., которая является действующим председателем согласно выписке из ЕГРЮЛ, документ не скреплен печатью СНТ "М.", при этом данный документ имеет подпись З.Б.Н., З.Н.Н. и других лиц, в то время как право действовать от имени юридического лица без доверенности имеет только председатель правления.

Действующим на тот момент правлением СНТ "М." и председателем правления Б.С.Р. решение о проведении данного внеочередного собрания членов СНТ "М." не

принималось, бюллетени для заочного голосования не утверждались и не изготавливались, регламент для оспариваемого внеочередного общего собрания не утверждался, повестка собрания не обсуждалась и также не утверждалась, дата проведения общего собрания не определялась, информация о предстоящем собрании до членов СНТ "М." доведена не была.

Результаты голосования и протокол в части сведений о наличии кворума сфальсифицированы и содержат недостоверные сведения.

Истцы, ссылаясь на [ст. 19](#), [20](#), [23](#), [46](#) Закона о садоводах, просили признать недействительным решение внеочередного общего собрания членов СНТ "М.", проведенного в форме заочного голосования, оформленного протоколом.

Истцы в судебное заседание не явились, о дне и времени слушания дела были извещены.

Представитель истцов по доверенности в судебном заседании иск и обстоятельства, изложенные в заявлении, поддержал, просил иск удовлетворить.

Представитель СНТ "М." в лице председателя правления Б.С.Р. (выписка из ЕГРЮЛ) в судебном заседании иск признала в полном объеме, просила удовлетворить, пояснила, что общее собрание членов СНТ "М." проведено в форме заочного голосования с нарушениями положений, предусмотренных уставом СНТ "М.", [Законом](#) о садоводах.

Кроме этого, в результате проведенной проверки ревизионной комиссией СНТ "М." установлено, что 58 бюллетеней, представленных третьим лицом, являются недействительными, поскольку 15 бюллетеней поданы от имени умерших граждан, 15 бюллетеней поданы от лиц, которые не являются членами СНТ "М.", 15 бюллетеней - члены СНТ "М.", но не собственники земельных участков, 4 - оформлены с нарушениями, сфальсифицированы - 3 бюллетеня, голосовали дважды - 3 бюллетеня; нарушена процедура голосования; З.Б.Н., Ц.И.А. не являются членами правления СНТ "М.", поскольку решением правления СНТ "М." они исключены из членов правления согласно поданным ими заявлениям о выходе из правления по состоянию здоровья.

Также информация о предстоящем внеочередном общем собрании до членов СНТ "М." доведена надлежащим образом не была, члены этого товарищества, подписывая бюллетени, были введены в заблуждение, поскольку предполагали, что поддерживают кандидатуру Б.С.Р. в председатели правления СНТ "М.", а не Ф.В.И.

Привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица Ф.В.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения иска по мотивам, изложенным в письменных возражениях.

Определением Пушкинского городского суда Московской области признание иска представителя СНТ "М." в лице председателя правления Б.С.Р. не принято судом, поскольку нарушает законные права других лиц.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, свидетелей, приходит к следующему выводу.

Согласно [ст. 21](#) Закона о садоводах общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого

объединения обязано в течение семи дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения либо требования ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) рассмотреть указанные предложение или требование и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

В случае принятия правлением садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) указанное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) должно быть проведено не позднее чем через 30 дней со дня поступления предложения или требования о его проведении.

Отказ правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) ревизионная комиссия (ревизор), члены такого объединения, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.

При необходимости решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования, которые должны предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Судом установлено, что истцы являются членами СНТ "М".

Из **выписки** из ЕГРЮЛ по состоянию на 16 апреля 2014 г. усматривается, что лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени СНТ "М.", является Б.С.Р.

Уставом СНТ "М." предусмотрена возможность принятия решений общего собрания членов путем проведения заочного голосования.

Пунктом 8.3 устава предусмотрено, что порядок и условия проведения заочного собрания устанавливаются внутренним регламентом, который должен предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения (информационный щит) предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, а также указание конкретного срока начала и окончания процедуры заочного голосования.

К компетенции общего собрания относятся следующие вопросы: избрание членов правления (правление состоит из пяти человек) и досрочное прекращение их полномочий; избрание председателя из членов правления; избрание ревизионной

комиссии; утверждение повестки дня общего собрания (п. 8.4 устава).

Согласно п. 9.2 устава правление избирается голосованием из числа членов товарищества на срок два года общим собранием в количестве пяти человек. Из своего состава правление избирает заместителя председателя.

Заседание правления созывается председателем правления в сроки, установленные правлением, или по мере необходимости.

Заседание правления правомочно, если на нем присутствуют не менее двух третей его членов. Решение принимается открытым голосование простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Пунктом 9.6 устава предусмотрено, что правление товарищества осуществляет руководство текущими делами товарищества и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Согласно п. 10.1 устава правление товарищества возглавляет председатель правления, избранный сроком на два года.

Полномочия председателя правления определяются п. 10.2 устава.

Председатель правления действует без доверенности от имени товарищества, в том числе: ведет общее собрание, председательствует на заседаниях правления, имеет право первой подписи на финансовых документах, подписывает протоколы заседания правления и хранит их в архиве, на основании решения правления заключает сделки и открывает счета в банках, выдает доверенности (п. 10.3 устава).

В соответствии со **ст. 16** Закона о садоводах положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ. Решения органов управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением не могут противоречить его уставу.

Устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения, согласно **п. 3 ст. 16** Закона о садоводах является учредительным документом такого объединения.

Из представленного в материалы дела протокола заседания правления СНТ "М." следует, что решением его правления приняты заявления Ц.И.А. и З.Б.Н. о добровольном выходе по состоянию здоровья из состава правления СНТ "М."; принято считать действующим правлением СНТ "М." в количестве трех человек: Б.С.Р., С.Н.В., Ф.В.И.

В результате отсутствия кворума на отчетно-выборном общем собрании членов СНТ "М." было принято решение - данное собрание считать расширенным по проведению отчетно-выборного собрания заочным путем. Поскольку проект повестки дня до членов СНТ "М." был доведен, дополнений и поправок не поступало, то заочное голосование автоматически будет утверждением повестки дня по вопросам:

проведения заочного голосования по бюллетеням согласно повестке дня очного собрания с учетом предложенных кандидатур в соответствии с уставом СНТ "М.";

избрания ревизионной комиссии;

избрания счетной комиссии для подсчета результатов заочного голосования по бюллетеням.

Из представленного в материалы дела регламента заочного голосования СНТ "М." следует, что "в заочном голосовании принимают участие члены СНТ "М." путем заполнения бюллетеня, утвержденного членами правления, на собрании членов правления; бюллетень считается утвержденным, если на нем в правом верхнем углу стоит либо печать СНТ "М.", либо подписи трех членов правления СНТ "М.", выбранных

членов правления на собрании членов правления СНТ "М".

Судом установлено, что решением правления СНТ "М." из членов правления исключены З.Б.Н. и Ц.И.А. согласно поданным заявлениям о выходе из правления по состоянию здоровья.

Между тем после их исключения из членов правления они же в составе членов правления СНТ "М." приняли решение о проведении заочного голосования опросным путем по регламенту, разработанному правлением.

Суд пришел к выводу о том, что на момент принятия вышеуказанного решения членами правления СНТ "М." З.Б.Н. и Ц.И.А. не являлись, доказательств, опровергающих данный факт, сторонами не представлено.

Таким образом, правление СНТ "М." с участием З.Б.Н., Ц.И.А. неправомочно было принимать решение о проведении внеочередного общего собрания членов СНТ "М.", утверждать бюллетени и разрабатывать регламент.

В ходе судебного разбирательства не нашел своего подтверждения факт того, что внеочередное общее собрание членов СНТ "М." проведено в форме заочного голосования по причине отсутствия кворума на общем собрании, проведенном ранее с той же повесткой дня.

Анализируя вышеизложенное, суд пришел к выводу о том, что оспариваемое решение внеочередного общего собрания противоречит действующему законодательству и положениям устава, поскольку при проведении собрания была нарушена процедура созыва внеочередного собрания и проведения данного собрания.

Оспариваемое решение общего собрания принято с существенным нарушением требования закона, оно затрагивает права истцов как членов СНТ "М".

Довод представителя третьего лица о том, что при проведении общего собрания был соблюден кворум, что позволяет сделать вывод об отсутствии нарушений прав истцов, суд находит несостоятельным, поскольку данное собрание проведено в нарушение положений устава СНТ "М." и требований закона.

Оценив представленные доказательства в порядке [ст. 67](#) ГПК РФ, суд пришел к выводу об удовлетворении иска в полном объеме.

Подведем итог. Для обжалования решения общего собрания необходимо выполнить следующие действия.

Получить в правлении садоводческого или дачного объединения протокол общего собрания.

Уведомить других членов садоводческого или дачного объединения о своем намерении обратиться в суд с иском о признании решения общего собрания недействительным. Уведомление должно быть проведено в письменной форме, например, с помощью вывешивания объявления на территории товарищества, рассылкой заказных писем и т.д., чтобы при необходимости можно было доказать данное обстоятельство в суде.

Подготовить исковое заявление и необходимый для его подачи в суд пакет документов.

Отправить исковое заявление в суд, участвовать в судебных заседаниях, получить решение суда на руки.

9. Правление

Одним из органов управления садоводческого или дачного некоммерческого объединения (садоводческого или дачного товарищества, кооператива) является правление. Деятельность правления регламентируется [ст. 22](#) Закона о садоводах.

В соответствии с указанной нормой правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется **Законом** о садовых, законодательством РФ, законодательством субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов такого объединения.

Заседания правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами такого объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с таким объединением.

К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся:

- 1) практическое выполнение решений общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;
- 3) оперативное руководство текущей деятельностью такого объединения;
- 4) составление приходно-расходных смет и отчетов такого объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);
- 5) распоряжение материальными и нематериальными активами такого объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;
- 6) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 7) организация учета и отчетности такого объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);
- 8) организация охраны имущества такого объединения и имущества его членов;
- 9) организация страхования имущества такого объединения и имущества его членов;
- 10) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 11) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря,

удобрений, ядохимикатов;

12) обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива;

13) прием на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

14) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;

15) совершение от имени такого объединения сделок;

16) оказание членам такого объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;

17) осуществление внешнеэкономической деятельности такого объединения;

18) соблюдение таким объединением законодательства РФ и устава такого объединения;

19) рассмотрение заявлений членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с законодательством РФ и уставом такого объединения имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных **Законом** о садовых и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан относится в том числе заключение трудовых договоров. Для приема работника по трудовому договору в некоммерческое объединение требуется решение правления, оформленное протоколом.

Если такое решение есть, то заключить трудовой договор может председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (без доверенности) либо любое лицо (по доверенности). И в том, и в другом случае это будет представитель соответствующего объединения как юридического лица, а не представитель правления (как органа управления).

Контроль за деятельностью правления и объединения в целом может осуществлять любой член объединения, комиссия, если она создана в товариществе, партнерстве или кооперативе, либо административные и государственные структуры.

Председатель правления является одним из органов управления, в его ведение входит решение всех вопросов, которые прямо не отнесены к компетенции иных органов управления товарищества законом или уставом. Председатель правления осуществляет оперативное управление, но при этом помня о своих полномочиях.

Если какие-либо действия требуют, чтобы им предшествовало решение правления или общего собрания, то председатель принимает меры к их созыву, даже если это будет не в "дачный сезон".

Закон предусматривает ответственность председателя и членов правления. В частности, в **ст. 24** Закона о садовых указано, что председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие

против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

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

Председателя правления могут привлечь к уголовной ответственности, например, при незаконном отключении электроэнергии садоводу и злостном неисполнении решения суда о восстановлении подачи электричества.

10. Председатель правления - исполнительный орган управления

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является исполнительным органом юридического лица.

Председатель правления действует от имени и в интересах возглавляемого им юридического лица, исполняет решения правления и общего собрания, соблюдает устав.

В случае необходимости председатель садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является представителем объединения во всех государственных органах, коммерческих и иных организациях.

При обращении в суд председатель будет представлять интересы товарищества, действуя без доверенности, предъявив при этом выписку из решения общего собрания о своем избрании или **выписку** из ЕГРЮЛ.

11. Полномочия председателя правления

Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определяются **Законом** о садоводах и уставом такого объединения.

Так, в силу **ст. 23** Закона о садоводах правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных);
- 3) подписывает другие документы от имени такого объединения и протоколы заседания правления;
- 4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;
- 5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;
- 6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов такого объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры

с таким объединением;

7) осуществляет представительство от имени такого объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;

8) рассматривает заявления членов такого объединения.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности такого объединения обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных **Законом** о садоводах и уставом такого объединения за другими органами управления таким объединением (правлением и общим собранием).

Председатель избирается из членов садоводческого товарищества. Избрание садовода, не являющегося членом объединения, в качестве председателя незаконно и может быть оспорено в суде.

12. Кто может стать председателем правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

В соответствии со **ст. 21** Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относится в том числе вопрос избрания председателя правления и досрочного прекращения его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное.

В силу **ст. 22** Закона о садоводах правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное.

В связи с тем, что в **ст. 22** Закона о садоводах есть ссылка на то, что уставом может быть предусмотрен другой порядок избрания председателя правления, можно ошибочно предположить, что это отступление относится и к возможности избрания правления не только из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В результате неверной трактовки вышеуказанной нормы в устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут быть внесены пункты о том, что членов правления возможно избирать не только из членов этого объединения, но и из членов их семей.

В действительности указание в **статье** на то, что уставом такого объединения может быть предусмотрено иное, имеет отношение лишь к процедуре голосования, а правление, так же как и его председатель, должны быть избраны из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

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

В связи с тем, что закон не предусматривает возможности избрания членов правления и председателя правления из лиц, не являющихся членами садоводческого объединения, пункты устава, противоречащие закону, могут быть оспорены в суде.

Отвечая на многочисленные запросы садоводов Минэкономразвития России опубликовало разъяснение **ст. 22** Закона о садоводах. В **письме** от 21.09.2011 N ОГ-Д23-1351 министерство подтвердило, что в состав правления садоводческого,

огороднического или дачного некоммерческого объединения могут быть избраны лица из числа его членов.

13. Что делать, если председатель правления не выдает решение общего собрания и другие документы объединения

По закону председатель правления товарищества должен предоставить для ознакомления обратившемуся к нему с такой просьбой члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения копии протоколов общего собрания или протоколов решений правления для ознакомления. Эта обязанность вытекает из следующих норм.

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

В **пп. 8, 10 п. 1 ст. 19** Закона о садоводах закреплено, что члены некоммерческого объединения могут обращаться в суд о признании недействительными нарушающих их права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, решений правления и иных органов такого объединения, а также осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

В **п. 3 ст. 27** Закона о садоводах указано, что копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта РФ, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Если право на получение информации о деятельности юридического лица или право на получение необходимых документов нарушается, то в соответствии со **ст. 46** Закона о садоводах эти права можно защищать в суде.

Для того чтобы получить протокол общего собрания, надо обратиться с заявлением в письменной форме к председателю правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Заявление лучше всего направить по почте - заказным письмом с уведомлением.

В том случае, если председатель правления ответит отказом в предоставлении протокола общего собрания или ничего не ответит, можно обращаться в суд с исковым заявлением. В данном случае нужно подготовить исковое заявление об обязанности предоставить протокол общего собрания для ознакомления.

Образец искового заявления об обязанности предоставить протокол общего собрания садоводческого некоммерческого товарищества для ознакомления см. в **приложении N 7**.

Гражданские дела об истребовании для ознакомления протоколов общего собрания могут закончиться на стадии предварительного судебного заседания, если ответчик предоставит в суд испрашиваемый документ.

14. Имеет ли право председатель правления продавать земельные участки

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, как никто, знает обо всех земельных участках, расположенных на территории объединения, а также об их владельцах или их отсутствии.

Возможно, из-за этого у некоторых председателей правления возникает желание распорядиться участками, которые фактически им не принадлежат.

Только собственник земельного участка имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться им. Факт того, что недвижимое имущество принадлежит тому или иному лицу, подтверждается соответствующими документами.

Выяснить, кто является правообладателем земельного участка, можно, обратившись в Росреестр. Эта информация является открытой и может быть предоставлена любому заинтересованному лицу, оплатившему государственную пошлину.

Собственник земельного участка, продавая свое имущество, может заключать договор как лично, так и через представителя. Право представлять интересы продавца должно быть оформлено доверенностью, удостоверенной нотариально.

В настоящее время основными документами, подтверждающими наличие права на земельный участок, являются свидетельство о государственной регистрации права и документ, на основании которого было получено это свидетельство.

Право собственности на земельный участок может подтверждать не только свидетельство о государственной регистрации права, но и иные документы, например государственный акт или свидетельство о праве на земельный участок.

Обратите внимание! Изучая документ, подтверждающий право на земельный участок, прежде всего необходимо проверить, кто владеет земельным участком и на каком праве. В свидетельстве должно быть указано: вид права - собственность.

"Продавая" заброшенные участки, расположенные на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, председатель правления выступает не как продавец, поскольку это имущество ему не принадлежит и документов на землю, оформленных на его имя, нет. Он выступает, скорее всего, как посредник между человеком, желающим приобрести земельный участок в собственность, и районной администрацией. Ведь для оформления в собственность земельного участка, который не был оформлен в частную собственность и не выделялся ранее другому садоводу, нужно обращаться в орган местного самоуправления, а не к председателю товарищества или кооператива.

Если председатель садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан окажет посильную помощь при оформлении сделки купли-продажи земельного участка, это неплохо. Но встречаются ситуации, когда председатель товарищества или садоводческого кооператива называет цену за земельный участок, получает деньги, и не малые, а взамен выдает лишь членскую книжку.

Напомним, что членская книжка не является документом, подтверждающим право на земельный участок, все сделки с землей, совершенные после 1998 года, должны проходить обязательную государственную регистрацию с выдачей свидетельства установленного образца.

Не имея никаких документов, подтверждающих право на земельный участок, нельзя стать и членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого

объединения граждан.

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

Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане РФ, достигшие возраста 16 лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

Таким образом, чтобы стать членом садоводческого объединения, надо, чтобы документы на земельный участок были оформлены в соответствии с законом.

15. Что делать, если деньги за земельный участок оплачены председателю, а документы не получены

Денежные средства, уплаченные председателю за якобы приобретение земельного участка, можно взыскать с него в судебном порядке.

Нужно подготовить исковое заявление и обратиться с ним в суд. В качестве подтверждения произведенных оплат необходимо представить квитанции к приходному кассовому ордеру или иные документы, подтверждающие выплаты.

В соответствии со **ст. 1102** ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель), в нашем случае - садоводческое некоммерческое товарищество, за счет другого лица (потерпевшего) - садовода, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

На незаконные действия председателя, торгующего земельными участками, которые ему не принадлежат, можно обратиться с жалобой в прокуратуру и поставить вопрос о возбуждении уголовного дела.

16. Ревизионная комиссия

На членах ревизионной комиссии садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан лежит ряд важных обязанностей.

В соответствии с **п. 3 ст. 25** Закона о садоводах ревизионная комиссия (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязана:

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

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

отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций об

устранении выявленных нарушений;

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

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

В связи с тем, что на членах ревизионной комиссии лежит, в первую очередь, обязанность проверять правильность расходования взносов садоводов, на эту должность должны быть избраны честные и добросовестные люди. Но, помимо общечеловеческих качеств, необходимое наличие которых, к сожалению, не закреплено в законе, ревизоры должны иметь земельные участки на территории садоводческого объединения и быть его членами.

Как указано в **ст. 21** Закона о садоводах, к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относится в том числе избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочное прекращение их полномочий.

В силу **п. 1 ст. 25** Закона о садоводах контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее чем трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Таким образом, закон однозначно указывает, что ревизионная комиссия может состоять только из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

Глава 9. Гражданин, ведущий садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке

Согласно **ст. 30** Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

В соответствии со **ст. 1** Закона о садоводах садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Вступление в члены товарищества и выход из него является добровольным делом каждого садовода (**ст. 19** Закона о садоводах).

В силу **пп. 9 п. 1 ст. 19** Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного объединения вправе добровольно выходить из такого объединения с одновременным заключением с ним договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.

Для выхода из членов объединения достаточно написать заявление, которое

должно быть утверждено на ближайшем общем собрании товарищества и фактически носит уведомительный характер.

Таким образом, владеть земельными участками, расположенными на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут не только члены организации, но и садоводы, которые таковыми не являются, - граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке (садоводы-индивидуалы).

К сожалению, взаимоотношения между садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением и гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, на сегодняшний день регламентируется лишь одной статьей Закона о садоводах - **ст. 8**.

В соответствии с данной нормой граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого объединения за плату на условиях договоров.

Согласно **п. 2 ст. 8** Закона о садоводах размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

В **законе** установлено, что гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, не должен платить за пользование общим имуществом больше, чем член объединения, но не указано, что он будет платить меньше. Поскольку законом это четко не оговорено, по данному вопросу возникают споры.

Противоречия между садоводом и некоммерческим объединением возникают из-за условий договора о порядке пользования объектами инфраструктуры, и если сторонам самостоятельно договориться не удастся, то условия договора будут определяться судом.

Обязанность по уплате взносов возникает даже в том случае, если гражданин не является членом некоммерческого объединения и не заключил с ним договор. Данную точку зрения высказал Верховный Суд РФ в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год.

Верховный Суд РФ, в частности, указал, что расходы, понесенные некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при отсутствии договора с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этих граждан.

На основании **ст. 1102** ГК РФ неосновательно сбереженное имущество подлежит возврату лицу, за счет которого оно сбережено. Поэтому граждане, не являющиеся членами объединения, должны платить за пользование объектами его инфраструктуры. Отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

Необходимость оплаты взносов в садоводческих некоммерческих объединениях обусловлена тем, что существуют они благодаря этим платежам. Поэтому, имея или

приобретая земельный участок, расположенный на территории такого объединения, надо быть готовым к тому, что расходы с покупкой участка не прекращаются, а будут носить регулярный характер.

1. Должен ли гражданин, не являющийся членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, платить членские взносы

В соответствии со **ст. 1** Закона о садоводах вступительные взносы - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации; членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения; целевые взносы - денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования.

Из данной нормы следует, что вступительные, членские и целевые взносы оплачиваются только членами объединений.

В силу **ст. 19** Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан в том числе своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные этим законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

В том случае, если у садовода нет никаких документов, подтверждающих, что земельный участок ему принадлежит на законных основаниях, он не является членом объединения и, следовательно, не обязан оплачивать взносы.

Анализируя **ст. 8** и **19** Закона о садоводах, можно сделать вывод, что садовод, земельный участок которого расположен на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, может быть членом этого объединения и платить членские и целевые взносы, установленные общим собранием, а может вести садоводство в индивидуальном порядке на основании заключенного договора.

2. Как заключить договор с гражданином, ведущим садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке

Земельными участками, расположенными на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, владеют не только члены соответствующего объединения, но и те, кто не желает быть в его составе, а также те, кто по какой-то причине вышел из его состава либо был исключен. То есть на территории садоводческого, огороднического или дачного объединения существуют две категории садоводов:

1) члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

2) садоводы-индивидуалы.

В своих отношениях друг с другом и с объединением как юридическим лицом садоводы, являющиеся членами садоводческого, огороднического или дачного

некоммерческого объединения, руководствуются **Законом** о садоводах, уставом, а также решениями общих собраний.

Из закона следует, что члены садоводческих объединений должны оплачивать три вида взносов: вступительные, членские и целевые.

В уставе товарищества может быть определено, в каком порядке эти взносы должны быть уплачены, с какой периодичностью и в какой срок.

На общих собраниях садоводческого объединения его члены принимают решения об утверждении сметы, определении потребностей товарищества, планируют текущие и будущие расходы. После того как смета утверждена, определяется сумма членских и целевых взносов на год.

Описанная процедура имеет отношение только к тем садоводам, которые являются членами объединения.

Садоводы-индивидуалы, имеющие земельный участок на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, должны строить свои взаимоотношения на основании договора. Заключение договора между садоводческим объединением и садоводом-индивидуалом обязательно и с точки зрения закона, и с точки зрения интересов обеих сторон.

После того как член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения выбыл из состава членов коллектива, он не обязан исполнять решения общих собраний и подчиняться им. Устав не является для него законом. Смета расходов имеет отношение только к членам садоводческого объединения. Поэтому договор является тем документом, который упорядочит взаимоотношения объединения и садовода.

Как правило, инициатором заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения выступает правление такого объединения. Если по какой-либо причине садоводу-индивидуалу не предложили проект договора, он вправе сам составить свой вариант и предложить его правлению объединения. Направление проекта договора другой стороне в данном случае рассматривается как направление оферты (**ст. 435** ГК РФ).

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта должна содержать существенные условия договора.

Получившая проект договора сторона должна внимательно ознакомиться с его условиями, и если условия договора ее полностью устраивают, подписать его.

В случае если условия договора не устраивают, необходимо составить протокол разногласий и направить его второй стороне.

Если возникшие между сторонами разногласия по условиям договора невозможно урегулировать мирным путем, решение данного вопроса можно передать в суд. В суд также следует обращаться в том случае, если, несмотря на обращение с проектом договора о его заключении, вторая сторона ответила отказом либо ничего не ответила.

Для обращения в суд необходимо подготовить обоснованное исковое заявление и направить его в районный или городской суд, по месту нахождения ответчика. Если ответчиком является садовод-индивидуал, то дело будет рассматриваться судом по его месту жительства, если ответчик садоводческое некоммерческое объединение - суд по месту его нахождения.

Обязательным приложением к исковому заявлению будет проект договора,

который направлялся второй стороне (ответчику).

При составлении искового заявления необходимо соблюдать условия, предусмотренные **ст. 131** ГПК РФ. В соответствии с данной нормой исковое заявление подается в суд в письменной форме.

В исковом заявлении должны быть указаны:

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
- 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
- 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
- 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
- 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

В исковом заявлении желательно указать нормы закона, на которых основаны требования. По гражданскому делу о понуждении заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры необходимо сослаться на **Гражданский кодекс** РФ и **Закон** о садовых.

В силу требований **ст. 421** ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно **п. 1, 4 ст. 445** ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты. Если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

По смыслу приведенной нормы понудить к заключению договора по решению суда можно только то лицо, для которого заключение договора является обязательным в силу **ГК** РФ или другого закона.

Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии (**п. 1 ст. 438** ГК РФ).

В соответствии со **ст. 1** Закона о садовых к имуществу общего пользования отнесено имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

На основании **ст. 8** этого закона граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке. Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

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

Из содержания приведенных выше норм следует, что имущество общего пользования предназначено для обеспечения потребностей членов некоммерческого объединения. Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке на территории объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры этого объединения и другим имуществом общего пользования только на основании соответствующего договора, заключенного с таким объединением. При этом пользование общим имуществом некоммерческого объединения гражданином, не являющимся членом объединения, при отсутствии договора с ним о пользовании общим имуществом не освобождает такого гражданина от обязанности по оплате такого использования, поскольку в силу положений **п. 2 ст. 8** Закона о садоводах пользование общим имуществом предполагается платным.

Верховный Суд РФ в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год указал, что по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, решением суда может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения.

Тем самым высший суд страны разъяснил, что обязанность по заключению договора о пользовании имуществом общего пользования имеется и у некоммерческого объединения (в случае выражения гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, намерения заключить такой договор, что прямо следует из содержащейся в **абз. 3 п. 2 ст. 8** Закона о садоводах нормы о праве гражданина обжаловать в судебном порядке отказ товарищества от заключения договора), и у самого гражданина.

Таким образом, в силу требований **Закона** о садоводах у садоводческих, дачных и огороднических объединений и у граждан есть право требовать заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования.

Образец искового заявления о понуждении к заключению договора о порядке пользования объектами инфраструктуры см. в **приложении N 8**.

Глава 10. Реорганизация и ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возможна, и осуществляется она в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения на основании **Гражданского кодекса РФ, Закона** о садоводах.

При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав.

Права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного объединения перед его кредиторами и должниками (**ст. 39** Закона о садоводах).

Передаточный акт или разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения утверждается общим собранием членов такого объединения и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в устав такого объединения.

Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

Если разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не дает возможности определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения перед его кредиторами.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

При государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме присоединения к нему другого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения первое из них считается реорганизованным с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности присоединенного объединения.

Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и внесение в ЕГРЮЛ записей о прекращении деятельности реорганизованных садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений осуществляются в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

В соответствии со **ст. 21** Закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания относится в том числе рассмотрение вопроса о реорганизации

товарищества.

Решения о реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов такого объединения большинством в две трети голосов, т.е. единогласного решения не требуется.

Обратите внимание! Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов такого объединения (не менее чем 50% уполномоченных).

Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, предусмотренном **Гражданским кодексом** РФ, **Законом о садоводах (ст. 40-45)** и другими федеральными законами.

Вопрос о ликвидации юридического лица может поставить перед судом в виде соответствующего требования орган государственной власти или орган местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

В случае ликвидации садоводам не стоит опасаться за свое имущество. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

Решение о ликвидации юридического лица может поступить не только от органа государственной власти и органа местного самоуправления. Сами члены объединения также могут принять такое решение на общем собрании.

После принятия решения о ликвидации общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) или принявший решение о его ликвидации орган государственной власти или орган местного самоуправления назначают ликвидационную комиссию и определяют в соответствии с **Гражданским кодексом** РФ и **Законом** о садоводах порядок и сроки ликвидации такого объединения.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия на управление делами ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого объединения выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и суде.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц (у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения эту функцию выполняет налоговая служба), вносит в ЕГРЮЛ сведения о том, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение находится в процессе ликвидации.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, порядке и сроке предъявления требований кредиторов такого объединения. Срок предъявления требований кредиторов не может быть менее чем два месяца с момента публикации сообщения о ликвидации такого объединения.

Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного

некоммерческого объединения.

По окончании срока предъявления требований кредиторов к садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о наличии земли и другого имущества общего пользования ликвидируемого объединения, перечне предъявленных кредиторами требований и результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) либо принявшим решение о его ликвидации органом.

После принятия решения о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения его члены обязаны погасить полностью задолженность по взносам в размерах и в сроки, которые установлены общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Если имеющихся у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия вправе предложить общему собранию членов такого кооператива (собранию уполномоченных) погасить имеющуюся задолженность за счет сбора дополнительных средств с каждого члена такого кооператива либо осуществить продажу части или всего имущества общего пользования такого кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Распоряжение земельным участком ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

В случае если у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств на удовлетворение требований кредиторов недостаточно, кредиторы вправе обратиться в суд с иском об удовлетворении оставшейся части требований за счет имущества членов такого кооператива.

Выплата средств кредиторам ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной [Гражданским кодексом](#) РФ, и в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждает общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо принявший решение о ликвидации такого объединения орган.

Основным вопросом для членов некоммерческих организаций, которые задумываются о ликвидации своего юридического лица, является вопрос о том, что же будет с имуществом ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Ответ на данный вопрос дает [ст. 42](#) Закона о садоводах, в соответствии с которой земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях.

При определении размера возмещения за изымаемый для государственных или муниципальных нужд земельный участок и расположенное на нем недвижимое

имущество садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в него включаются рыночная стоимость указанных земельного участка и имущества, а также все убытки, причиненные собственнику указанных земельного участка и имущества их изъятием, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считается завершенной, такое объединение - прекратившим существование после внесения об этом записи в ЕГРЮЛ, и орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, сообщает о ликвидации такого объединения в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц.

Документы и бухгалтерская отчетность ликвидированного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения передаются на хранение в государственный архив, который обязан в случае необходимости допускать для ознакомления с указанными материалами членов ликвидированного объединения и его кредиторов, а также выдавать по их просьбе необходимые копии, выписки и справки.

Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносится органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

Глава 11. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по делам садоводов

2 июля 2014 г. Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден **Обзор** судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 год. Данный документ поможет развиваться судебной практике по делам садоводов, огородников и дачников более единообразно и предсказуемо.

1. Какой суд должен рассматривать дела садоводов

Верховный Суд РФ в своем **обзоре** отметил, что в некоторых случаях у судов возникают сложности при определении того, какому суду подведомственны дела между членами садоводческих, дачных и огороднических объединений, садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, и самими объединениями.

Чтобы впредь вопросов с подсудностью не возникало, высший суд страны указал, что такие дела должны рассматриваться судами общей юрисдикции, а не арбитражными судами.

Среди судебных споров, которые возникают внутри садоводческого или дачного некоммерческого объединения, можно выделить дела о признании общего собрания недействительным. С данным исковым заявлением нужно обращаться в суд общей юрисдикции по месту нахождения ответчика. Если исковое заявление готовится от членов объединения, то ответчиком будет товарищество или кооператив как юридическое лицо.

В том случае, если среди исковых требований есть просьба о признании права собственности на земельный участок, то такой спор, в соответствии с требованием закона, должен рассматриваться районным судом по месту нахождения спорного

земельного участка.

Правила о подсудности дел о признании права на недвижимое имущество закреплены в Гражданском процессуальном кодексе РФ. Так, в силу **ч. 1 ст. 30** ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

При подаче иска о признании права собственности на земельный участок или расположенное на нем строение граждане, обращающиеся в суд, должны представить доказательства того, что ими были предприняты попытки зарегистрировать свои права на имущество без суда. Данное требование содержится в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год.

Если суду не будут представлены доказательства того, что предпринимались попытки оформить земельный участок в собственность во внесудебном порядке, то исковое заявление может быть оставлено без движения и в дальнейшем без рассмотрения.

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

2. Прием в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

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

Для вступления в члены некоммерческого объединения нужно написать заявление и обратиться с ним в правление коллектива. Дальше надо обязательно дождаться решения по данному вопросу общего собрания, ведь только этому органу управления дано право на прием и исключение из членов объединения.

Если решение будет принято, например, правлением или председателем садоводства единолично, то членство в таком объединении будет незаконным, и его можно оспорить.

Один из примеров подобных дел об оспаривании членства приводит Верховный Суд РФ в своем обзоре.

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

Согласно **ст. 20, 21** Закона о садоводах органами управления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления. Принятие граждан в члены садоводческого товарищества и исключение из числа его членов относится к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) этого товарищества.

Удовлетворяя иски о принятии в члены садоводческого товарищества, суд первой инстанции правильно исходил из того, что принятие Ф. в члены садоводческого товарищества его председателем единолично является незаконным, поскольку решение вопроса о принятии в члены товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членом данного товарищества (собрания уполномоченных).

Из данного примера следует, что прием в члены садоводческого или дачного объединения осуществляется общим собранием.

Факт принятия решения о приеме подтверждается протоколом. Садовод, которого приняли на общем собрании, может получить на руки заверенный протокол и хранить его у себя дома, вместе с членской книжкой.

Обратите внимание! Претендовать на вступление в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может только гражданин, у которого есть земельный участок, расположенный на его территории.

Верховный Суд РФ рассмотрел вопрос принятия в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения наследников умершего члена такого объединения.

В **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год указано, что длительное, без уважительных причин нерассмотрение заявления наследника умершего члена садоводческого некоммерческого товарищества о приеме его в члены товарищества нарушает его права.

3. Как платить членские взносы

Садоводческие, огороднические и дачные объединения существуют на взносы их членов. Поэтому, если кто-то не оплачивает свою часть взносов, это становится проблемой для всех остальных. Например, если вовремя не оплатить потребленную электроэнергию, то отключат электричество не только должнику по взносам, но и всему объединению.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом такого объединения (**пп. 6 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах). Задолженность по взносам подлежит взысканию в судебном порядке, но она может быть взыскана только в том случае, если взносы были утверждены решением общего собрания.

В **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год приведен один из примеров дел о взыскании задолженности по взносам.

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

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

Обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы установлена **пп. 6 п. 2 ст. 19** Закона о садоводах.

В соответствии с **пп. 8 п. 4 ст. 16** указанного закона в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указывается порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и

дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

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

Уставом СНТ "С." в соответствии с **пп. 10 п. 1 ст. 21** названного закона установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных).

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

Верховный Суд РФ в своем обзоре фактически разрешил спор между садоводами, которые считали, что взносы должны быть равными для всех, и теми, кто полагал, что они должны зависеть от размера земельного участка.

В **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год указано, что размер членских взносов может быть установлен в зависимости от размера участка, принадлежащего члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, или установлен в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков.

Верховный Суд РФ отметил, что с учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов (**ст. 21** Закона о садоводах) необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.

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

То есть, с одной стороны, Верховный Суд РФ указывает на то, что необходимо соблюдение равноправия при установлении размера членских взносов, но, с другой стороны, говорит, что общее собрание вольно принимать любое решение, в том числе устанавливать разные размеры взносов для членов одного объединения.

В обоснование своей позиции Верховный Суд РФ сослался на то, что больший по площади земельный участок ведет к увеличению текущих расходов объединения. Данный вывод нельзя признать бесспорным, поскольку содержание и обслуживание маленького земельного участка, если на нем проживает большая семья, может повлечь куда большие текущие расходы объединения, чем наличие у одного гражданина участка хоть и большого по площади, но не требующего каких-либо дополнительных расходов от садоводства.

Кроме этого, речь в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год идет о членских взносах, которые в большинстве случаев идут на оплату поощрений председателю и членам правления. В данном случае также не понятно, почему один садовод должен

оплачивать труд правления и председателя в большем размере, чем его сосед.

Заработная плата сторожа (также выплачиваемая из членских взносов), который сидит в будке на воротах, вряд ли каким-то образом должна зависеть от размера земельного участка членов некоммерческого объединения, скорее, ее надо рассчитывать от количества машин, приходящихся на долю каждой семьи.

4. Выход из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Как уже отмечалось ранее, членство в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении - дело добровольное. Это значит, что никого нельзя заставить стать членом объединения, и никто не может удержать вас от выхода из садоводства, если вы собираетесь выйти из его состава.

В некоторых объединениях члены его правления заблуждаются на предмет того, в какой момент решается вопрос прекращения членства в объединении, и считают, что выход связан с принятием решения общего собрания, на котором рассматривается заявление о выходе.

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

При этом в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год подчеркивается, что добровольный выход из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не является исключением из членов такого объединения, вопрос о котором отнесен к компетенции общего собрания членов такого объединения, применяемым как мера воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения.

В связи с этим для добровольного выхода члена объединения не требуется решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, установленного законом для исключения из числа его членов.

5. Имущество общего пользования

В **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год не оставлены без внимания и вопросы, связанные с использованием имущества общего пользования, в частности земельного участка.

В качестве примера было приведено дело, связанное с самозахватом земель общего пользования одним из садоводов. Надо признать, что такая категория дел не является чем-то редким для наших судов, напротив, подобных ситуаций предостаточно.

Речь идет о садовом, который решил за счет земель общего пользования увеличить свой участок. Хорошо, если при таком захвате площадь участка меняется незначительно и это не нарушает чьих-то прав. Но когда перегорожены проезды, мешающие движению других членов объединения, то, безусловно, такие незаконные действия должны быть пресечены.

Верховный Суд РФ указал, что при рассмотрении споров об устранении препятствий в пользовании общими землями садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения подлежит доказыванию не только факт

нарушения ответчиком действующего законодательства, но и то, что такое нарушение привело к существенному ущемлению прав истца в отношении принадлежащего ему имущества.

Данное правило подходит практически под все категории гражданских дел: истец в первую очередь должен доказать суду, что его права нарушены, и указать, в чем именно заключается это нарушение, и только после этого сослаться на нормы закона, которые были нарушены ответчиком.

Однажды ко мне на прием пришли садоводы, которые за свои личные средства заасфальтировали дорогу в товариществе, и спросили, могут ли они на этом основании признать за собой право собственности на земельный участок, который был ими отремонтирован. В качестве аргумента были продемонстрированы чеки и другие документы, подтверждающие, что ими был произведен ремонт дороги.

Важно понять, что асфальтовое покрытие - это не то же самое, что земельный участок, и нельзя надеяться на то, что, положив асфальт на чужом земельном участке, можно приобрести на него права, как нельзя приобрести права на дом, построенный на чужой земле.

Этот вопрос стал предметом рассмотрения Верховного Суда РФ, который отразил в своем [обзоре](#), что устройство асфальтового покрытия дороги за счет личных средств членов товарищества само по себе не влечет возникновения у них права собственности на дорогу как объект недвижимости, расположенный на землях общего пользования, являющихся собственностью товарищества.

Обязанность по содержанию имущества лежит на его собственнике ([ст. 210](#) ГК РФ).

Если земельный участок общего пользования, используемый для проезда (дорога), принадлежит объединению как юридическому лицу, вопрос о его ремонте и об ином использовании этого земельного участка должен решаться общим собранием членов такого объединения.

6. Общее собрание

Высшим органом управления каждого садоводческого некоммерческого объединения является общее собрание его членов.

Общее собрание вправе рассматривать и принимать решение практически по любым вопросам, которые стоят перед объединением или его членами, в том числе:

вносить изменения в устав такого объединения и дополнения к уставу или утверждать устав в новой редакции;

принимать в члены такого объединения и исключать из его членов;

определять количественный состав правления такого объединения, избирать членов его правления и досрочно прекращать их полномочия;

избирать председателя правления и досрочно прекращать его полномочия, если уставом такого объединения не установлено иное;

избирать членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочно прекращать их полномочия;

избирать членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочно прекращать их полномочия;

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

утверждать внутренние регламенты такого объединения, в том числе ведения

общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

принимать решения о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждать промежуточный и окончательный ликвидационный балансы;

принимать решения о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также устанавливать размеры целевых фондов и соответствующих взносов;

устанавливать размер пеней за несвоевременную уплату взносов, изменять сроки внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;

утверждать приходно-расходную смету такого объединения и принимать решения о ее исполнении;

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

утверждать отчеты правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

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

принимать решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения.

Вопросы, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания садоводческого объединения, перечислены в **п. 1 ст. 21** Закона о садоводах. В этой же статье указаны требования к созыву и проведению общего собрания. В том случае, если общее собрание будет проведено с нарушением закона, его решения можно оспорить в судебном порядке.

Гражданских дел, которые рассматриваются по исковым заявлениям о признании решения общего собрания недействительным, в судах немало. Поэтому вопрос о признании собрания недействительным был рассмотрен Верховным Судом РФ и отражен в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год.

Верховный Суд РФ указал, что решение общего собрания членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений является недействительным в случае отсутствия кворума для принятия решения на общем собрании членов общества, а также в случае нарушения процедуры созыва и проведения общего собрания.

Отсутствие кворума является наиболее частой причиной оспаривания принятых общим собранием решений, поэтому стоит уделить этому вопросу особое внимание.

Кворум на собрании есть, если на нем присутствует более чем 50% членов такого объединения (не менее чем 50% уполномоченных).

Сложно обеспечить кворум в тех некоммерческих объединениях, в которых сотни членов. Но закон указывает, что лично присутствовать на собрании совсем не обязательно. Свои полномочия на участие в собрании и в голосовании можно делегировать любому лицу, выписав доверенность. Доверенность заверяется либо

председателем правления, либо нотариально.

Помимо наличия или отсутствия кворума, при рассмотрении дел о признании общего собрания недействительным суды устанавливают, соответствует ли закону и уставу процедура назначения и созыва общего собрания товарищества.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год (**абз. 1 п. 2 ст. 21** Закона о садоводах).

Из этого правила есть одно исключение: можно не ждать решения правления для проведения внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или досрочном переизбрании членов правления. Такое собрание может быть организовано и проведено инициативной группой. Но при этом обязательно нужно соблюдать требования по уведомлению членов объединения о таком собрании.

Требования об уведомлении членов некоммерческого объединения о предстоящем общем собрании содержатся в Законе о садоводах. Так, в соответствии с **абз. 6 п. 2 ст. 21** уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в СМИ, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления.

Уведомить всех членов объединения об общем собрании необходимо не позднее двух недель до даты его проведения. В уведомлении надо перечислить все вопросы, которые выносятся на рассмотрение общего собрания.

При проведении общего собрания в садоводческом или дачном объединении нужно руководствоваться не только **Законом** о садоводах, но и указанной **гл. 9.1** ГК РФ.

Обратите внимание! Срок исковой давности по делам об оспаривании решений общего собрания составляет шесть месяцев (**п. 5 ст. 181.4** ГК РФ).

7. Исключение из членов некоммерческого объединения и лишение земельного участка

Садоводческое или дачное некоммерческое объединение основано на добровольном членстве. Это означает, что членом такого объединения можно стать только добровольно, обратившись с соответствующим заявлением.

Членство в некоммерческом объединении может прекратиться на основании заявления либо по решению общего собрания об исключении.

Особые опасения вопросы исключения из членов садоводческого объединения вызывают у тех, кто еще не оформил в собственность свои земельные участки, а владеет ими на праве пользования.

Верховный Суд РФ в этой части разъяснил, что гражданин может быть исключен из членов некоммерческого объединения, а равно лишен права пользования, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством, при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка

после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Обратите внимание! Вопрос об исключении из членов некоммерческого объединения решается общим собранием, а лишение права пользования земельным участком - это прерогатива органа местного самоуправления и суда.

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

Данная норма была принята с целью уменьшения огромного количества заброшенных и неиспользуемых по назначению земельных участков.

В качестве примера в **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год приведено одно из дел, которое было рассмотрено судом.

Гражданин Т. обратился в суд с иском к СНТ "П.", М., администрации городского округа и комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа о признании недействительным решения общего собрания об исключении его из товарищества и изъятии земельного участка.

Верховный Суд РФ отмечает, что, разрешая спор, суд правильно исходил из того, что в соответствии с **п. 2 ст. 54** ЗК РФ прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Судом было установлено, что СНТ "П." нарушена процедура проведения общего собрания товарищества, итогом которого явилось решение об исключении Т. из числа членов товарищества. Вопрос об изъятии земельного участка в силу **ст. 54** ЗК РФ относится к компетенции органа местного самоуправления. Однако соответствующее решение в отношении Т. и его земельного участка не принималось.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований Т.

Из данного примера следует, что общее собрание превысило пределы своей компетенции и рассмотрело вопрос об изъятии земельного участка у гражданина. Кроме этого, при разрешении вопроса об исключении кого-либо из членов объединения, нужно соблюдать процедуру рассмотрения этого вопроса.

Прежде всего вопрос об исключении из членов объединения должен быть внесен в повестку дня, и должно быть обеспечено уведомление всех членов этого объединения о дне собрания. Также нужно помнить, что решение об исключении из членов некоммерческого объединения принимается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов, а не простым большинством, как при рассмотрении других вопросов.

8. Ведение садоводства в индивидуальном порядке

Мы уже отмечали, что членство в садоводческом или дачном объединении - дело добровольное, и можно, не вступая в члены объединения, вести свое хозяйство индивидуально.

В последнее время многие садоводы стремятся именно к этому - выйти из членов объединения, заключив с ним договор о порядке пользования объектами инфраструктуры или не заключая такой договор, и перестать зависеть от решений общего собрания.

Когда заключение такого договора проходит по обоюдному согласию, вопросов нет. Но, как показывает практика, чаще всего по условиям договора у садовода и объединения согласия не находится.

Верховным Судом РФ был рассмотрен и этот вопрос. В частности, им было отмечено, что решением суда на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Данная позиция Верховного Суда РФ является важной, поскольку однозначного мнения у судов о возникновении у гражданина именно обязанности, а не только права по заключению с некоммерческим объединением договора о порядке пользования объектами инфраструктуры не было.

В качестве примера в [Обзоре](#) судебной практики за 2010-2013 год приведено следующее гражданское дело.

СНТ "Ф." обратилось в суд с иском к Е. о понуждении заключить договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования товарищества.

В соответствии с [п. 1 ст. 421](#) ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

По смыслу [ст. 445](#) ГК РФ понудить к заключению договора по суду можно только то лицо, для которого заключение договора является обязательным в силу ГК РФ или другого закона.

В силу [ст. 8](#) Закона о садоводах граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

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

В случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение

(создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

На основании изложенного суд пришел к правильному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

Согласно **п. 1 ст. 445** ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты.

При разрешении спора судом установлено, что Е. на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный на территории СНТ "Ф.". Согласно списку членов СНТ "Ф." Е. членом товарищества не является.

Уставом СНТ "Ф." принятие решений о формировании и об использовании имущества товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества.

Судом установлено, что решением общего собрания СНТ "Ф." от 27.01.2008 правление товарищества было уполномочено на заключение договоров о пользовании инфраструктурой с гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке. 15 сентября 2009 г. Е. был направлен для подписания договор о пользовании объектами инфраструктуры.

Между тем со стороны Е. в адрес товарищества протокол разногласий к договору или какой-либо иной документ, свидетельствующий о ее несогласии заключить договор на предложенных условиях, не направлялся.

На основании изложенного суд пришел к обоснованному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры СНТ "Ф." для Е. является обязательным в силу закона, так как она не является членом товарищества, условия договора, который Е. обязана заключить, соответствуют требованиям закона, при этом последняя уклоняется от заключения договора, в связи с чем иски требования подлежат удовлетворению.

Садоводческое или дачное объединение существует за счет взносов его членов. За личные деньги садоводов строятся дороги, проводится электричество, водопровод, нанимаются сторож и бухгалтер и т.д.

Те садоводы, которые пользуются своими участками, расположенными на территории некоммерческого объединения, но не являются его членами, все равно должны платить за пользование общим имуществом, даже в том случае, если между ними и садоводством договор заключен не был.

Отсутствие заключенного договора между садоводом - владельцем земельного участка и садоводческим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами, так же как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

При принятии иска о взыскании с садоводов, не являющихся членами объединения, неосновательного обогащения суд устанавливает факт несения садоводством расходов на содержание общего имущества, например дорог, сетей электроснабжения и водоснабжения, вывоз мусора, уборку территории, охрану т.д.

Размер взносов должен быть установлен общим собранием.

9. Признание права собственности на земельный участок

Согласно [ст. 25](#) ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с [Федеральным законом](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В связи с возникающими затруднениями при разрешении споров о признании права собственности на земельные участки в порядке приватизации Верховный Суд РФ отмечает, что формирование земельного участка в установленном порядке, с описанием и установлением его границ, не является обязательным условием его приватизации.

Правовое значение для суда в данном случае имеют три обстоятельства:

1) испрашиваемый гражданином участок должен входить в состав территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

2) данное некоммерческое объединение должно быть создано до вступления в силу [Закона](#) о садоводах, т.е. до 23 апреля 1998 г.;

3) гражданин, испрашивающий земельный участок в собственность бесплатно, должен являться членом данного некоммерческого объединения (партнерства) и пользоваться этим участком на законных основаниях.

В последнее время участились обращения в суд граждан с исками о признании права собственности на земельные участки, расположенные на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, поэтому в качестве примера приведем одно из решений суда, вынесенных по данному вопросу (см. [приложение N 9](#)).

Помимо вопроса о признании права собственности на земельный участок в [Обзоре](#) судебной практики за 2010-2013 год рассмотрены спорные вопросы по делам об определении границ земельного участка.

10. Определение границ земельного участка

Долгие годы в нашей стране при выделении земельных участков работы по установлению границ и межеванию не проводились. Поэтому площадь земельного участка, указанная в правоустанавливающих документах, может не соответствовать фактической. В связи с этим в судах рассматривается очень большое количество дел, которые связаны со спорами о границах земельных участков между соседями.

Если земельные участки соседей не поставлены на кадастровый учет и их границы не были установлены, то истцу необходимо предоставить доказательства того, что спорная часть входит в состав принадлежащего ему участка, а ответчик своими действиями создает препятствия в его использовании.

Суд при рассмотрении данной категории дел устанавливает местонахождение спорной границы участка, сравнивая фактическую площадь с той, которая указана в правоустанавливающих документах. Для этих целей судом может быть назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Если будет установлено, что площадь земельного участка истца с учетом фактических границ больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, суд проверяет, за счет каких земель образовалась данная разница,

производился ли кем-либо из сторон или прежних владельцев участков перенос спорной границы, осуществлялась ли истцом или ответчиком дополнительная прирезка к своему земельному участку и имеет ли данная прирезка отношение к той части участка, по поводу которой заявлен спор, а также как давно стороны пользуются участками в имеющихся границах.

Данные дела в суде разрешаются проще, если земельные участки были поставлены на кадастровый учет. В этом случае доказательством нарушения прав истца будет являться несовпадение фактических границ его земельного участка с границами, установленными в государственном кадастре недвижимости по результатам кадастровых работ.

Верховный Суд РФ отмечает, что в таких случаях суды независимо от длительности существования фактических границ принимают решения об их приведении в соответствие с результатами кадастровых работ.

В **Обзоре** судебной практики за 2010-2013 год указано, что при рассмотрении споров о границах участков следует учитывать:

наличие у истца субъективного права на земельный участок (права собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельного участка);

наличие препятствий к осуществлению правомочий пользования и владения участком (в чем заключается нарушение или угроза нарушения права);

факт противоправного создания именно ответчиком препятствий к осуществлению истцом правомочий по пользованию и (или) распоряжению земельным участком и другие обстоятельства.

Отсутствие подписи смежного землепользователя в акте согласования границ при проведении кадастровых работ является основанием для признания результатов межевания недействительными только в случае нарушения прав и законных интересов смежного землепользователя.

Российское законодательство постоянно меняется, поэтому обзоры судебной практики, утвержденные Верховным Судом РФ, всегда воспринимаются с особым вниманием, поскольку благодаря им можно ожидать, что гражданские дела будут рассматриваться судами более единообразно и обоснованно.

Глава 12. Как прописаться на даче

1. Отмена запрета на регистрацию на даче

30 июня 2011 г. Конституционный Суд РФ вынес **постановление** N 13-П по делу о проверке конституционности **абз. 2 ст. 1** Закона о садоводах.

Поводом для вынесения данного постановления послужило обращение гражданина А.В. Воробьева, который постоянно проживает в принадлежащем ему на праве собственности жилом строении, расположенном на земельном участке на территории садоводческого некоммерческого товарищества. Земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения. Другого пригодного для постоянного проживания жилья заявитель не имеет, а зарегистрирован временно по месту пребывания в г. Санкт-Петербурге.

2. Обращение в суд

После тщетных попыток зарегистрироваться по месту своего постоянного проживания А.В. Воробьев обратился с иском о признании права на регистрацию по месту жительства в суд. Суд, рассмотрев заявленные исковые требования, принял решение об отказе в их удовлетворении, сославшись в том числе на то, что целевое назначение земель сельскохозяйственного назначения - в отличие от земель населенных пунктов - не предполагает возведение на них жилых домов и, соответственно, возможность регистрационного учета граждан, проживающих в расположенных на этих землях строениях.

Кроме этого, суд, выносящий решение по иску, сослался на **абз. 2 ст. 1** Закона о садовых, который определяет понятие садового земельного участка как земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

3. Повторное признание статьи противоречащей Конституции РФ

Надо отметить, что **абз. 2 ст. 1** Закона о садовых, содержащий определение понятия "садовый земельный участок", уже был предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, и по данному вопросу было принято **постановление** от 14.04.2008 N 7-П.

Суд признал **абз. 2 ст. 1** Закона о садовых не соответствующим **ч. 1 и 2 ст. 19, ч. 1 ст. 27** и **ч. 3 ст. 55** Конституции РФ в части, ограничивающей право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Повторно рассматривалось дело в части, исключающей возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, пригодных для постоянного проживания и расположенных за пределами населенных пунктов - на садовых земельных участках, которые относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Несмотря на то что Конституционный Суд РФ уже дважды рассмотрел дела о регистрации по месту жительства на территории садоводческого товарищества, осуществить эту процедуру без обращения в суд общей юрисдикции не получится.

4. Процедура регистрации по месту жительства в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан

Для регистрации по месту постоянного жительства в ФМС России необходимо представить следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт);
- документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок и дом);
- адресный листок убытия.

На основании представленных документов в течение трех дней решается вопрос о регистрации по месту постоянного проживания.

5. Обжалование отказа в регистрации

В том случае, если в регистрации будет отказано, нужно обжаловать отказ в вышестоящие инстанции в порядке досудебного урегулирования спора.

Для этого можно обратиться с жалобой в письменной форме, в том числе лично, или в электронном виде:

к руководителю структурного подразделения территориального органа ФМС России на действия (бездействие) подчиненных ему сотрудников;

к руководителю территориального органа ФМС России на действия (бездействие) руководителей структурных подразделений территориальных органов ФМС России и иных сотрудников территориального органа ФМС России;

к руководителю ФМС России, его заместителю по курируемому направлению деятельности на действия (бездействие) сотрудников соответствующего структурного подразделения центрального аппарата ФМС России, руководителей и иных сотрудников территориальных органов ФМС России.

Срок рассмотрения жалобы составляет 15 дней со дня регистрации.

Если решить вопрос не получится, следует подготовить исковое заявление о признании права на регистрацию по месту жительства и направить его в суд по месту нахождения жилого строения. Если вам уже отказано в регистрации, тогда надо обжаловать отказ и одновременно устанавливать факт того, что дом пригоден для постоянного проживания.

В том случае, если вы хотите установить факт того, что дом пригоден для постоянного проживания, прежде чем обращаться в миграционную службу с заявлением о регистрации, необходимо подготовить заявление об установлении юридического факта пригодности дома для постоянного проживания.

В суде предстоит доказать, что дом, в котором заявитель собирается зарегистрироваться, пригоден для постоянного, круглогодичного проживания. Для установления факта пригодности дома для постоянного проживания необходимо заявить ходатайство о проведении судебной строительно-технической экспертизы.

Только на основании положительного решения суда по данному вопросу появится возможность зарегистрироваться в своем садовом домике.

6. Каким должен быть дом

Можно назвать несколько технических характеристик строения, на основании которых судебная строительно-техническая экспертиза устанавливает пригодность дома для постоянного проживания, например:

основания и несущие конструкции жилого строения не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин;

жилое строение должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого строения;

наличие в жилом строении соответствующих требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности инженерных систем (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция);

наружные ограждающие конструкции жилого строения должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в жилых комнатах не более 60%, температуру отапливаемых помещений не менее +18°C, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха;

жилые строения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды при помощи конструктивных средств и технических устройств; длительность инсоляции в жилом строении должна отвечать соответствующим санитарным нормам.

Гражданское законодательство не предполагает введение ограничений, касающихся предельных размеров жилых строений, возводимых на садовых земельных участках, однако требует при этом от собственника земельного участка соблюдения строительных норм и правил (**п. 1 ст. 263** ГК РФ), которые унифицированно регламентируют соответствующие вопросы (свод правил **СП 53.13330.2011** "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97" и свод правил по проектированию и строительству СП 11-106-97 "Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территории садоводческих объединений граждан").

Согласно **ч. 2 ст. 15** ЖК РФ жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" устанавливает требования, которым должно отвечать жилое помещение. При этом запретов на расположение жилых домов на садовых земельных участках данное положение также не содержит.

Кроме этого, **ч. 2 ст. 35** Градостроительного кодекса РФ позволяет включать в состав жилых зон зоны застройки индивидуальными жилыми домами, зоны застройки малоэтажными жилыми домами, а также зоны жилой застройки иных видов. Возникают практически идентичные правовые режимы земельных участков, предоставляемых для ведения садоводства и для ведения дачного хозяйства, на которых фактически возведены индивидуальные жилые дома.

Таким образом, на садовом участке возможно возведение как жилого строения без права регистрации проживания в нем, так и жилого дома с правом регистрации проживания. Прямого запрета на возведение жилых домов на садовых земельных участках действующее законодательство не содержит.

До настоящего времени законодателем не урегулирован порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания. Это лишает садоводов возможности решать вопрос признания жилого помещения пригодным для проживания иным способом, кроме обращения в суд, и реализовать свои права на регистрацию по месту жительства в возведенном садовом доме.

Решение суда о признании жилого строения - дома, расположенного на земельном участке, принадлежащем садоводу, соответствующим требованиям законодательства, установленным для жилых домов, признание такого дома пригодным для постоянного проживания граждан имеет юридическое значение и позволяет обратившемуся в суд лицу реализовать право на регистрацию по месту жительства.

Все понимают, что отсутствие возможности на регистрацию в месте постоянного проживания в пригодных для постоянного проживания жилых строениях противоречит закону и нарушает права граждан, но доказать свою правоту и добиться положительного решения по данному делу нелегко и возможно лишь в судебном порядке.

Глава 13. Как узаконить дачный дом

1. Разрешение на строительство

Согласно **ч. 1 ст. 51** Градостроительного кодекса РФ **разрешение** на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Разрешение на строительство можно получить в органе местного самоуправления.

Для получения разрешения на строительство необходимо обратиться с заявлением, к которому нужно приложить следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации. Проверка документов осуществляется в течение 10 дней со дня подачи заявления. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) в иных случаях, если в соответствии с **Градостроительным кодексом** РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

2. Дачная амнистия

Понятие "дачная амнистия" не юридическое, а бытовое. Так, СМИ, а затем и остальные граждане начали называть упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества.

Дачная амнистия действует с 1 сентября 2006 г. - с тех пор, как вступил в силу **Федеральный закон** от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества".

Упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты

недвижимого имущества позволяет оформить права на:

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

объекты недвижимости, построенные на таких земельных участках. Это объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома) и другие объекты недвижимости (хозяйственные постройки, например, бани, сараи).

3. Регистрация права собственности на земельный участок в упрощенном порядке

Гражданин может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, который был предоставлен ему до 30 октября 2001 г. (**п. 1 ст. 25.2** Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Для регистрации прав на земельный участок в регистрирующий орган (территориальное отделение Росреестра) нужно представить заявление на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок.

Право на земельный участок может подтверждать, например, постановление органа государственной власти или органа местного самоуправления о выделении или предоставлении гражданину земельного участка или акт (свидетельство) о праве гражданина на землю. В случае отсутствия указанных документов гражданин может представить выписку из похозяйственной книги (**п. 1 ст. 16, п. 2 ст. 25.2** названного закона).

Дополнительные документы для регистрации не требуются.

Право собственности на земельный участок должно быть зарегистрировано за гражданином независимо от вида права, на котором земельный участок был предоставлен ему ранее. Земельный участок может принадлежать гражданину на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Во всех случаях по заявлению должна быть проведена регистрация права собственности.

Регистрация права происходит даже в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок, не указан вид права или его нельзя определить. В этом случае считается, что земельный участок предоставлен гражданину на праве собственности (**п. 1 ст. 25.2** указанного закона).

4. Регистрация права собственности на объект недвижимости в упрощенном порядке

По дачной амнистии в упрощенном порядке можно зарегистрировать право собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, который создан на земельном участке, предназначенном для такого строительства или для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Для регистрации права собственности на индивидуальный жилой или приусадебный дом в территориальное отделение Росреестра нужно представить следующие документы:

заявление на государственную регистрацию прав;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства;

разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или разрешение на строительство (если такой объект является объектом незавершенного строительства). Указанные документы запрашиваются Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит их самостоятельно.

До 1 марта 2018 г. разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию предоставлять не требуется, и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства.

Дополнительные документы для регистрации объекта индивидуального жилищного строительства не требуются.

Право собственности гражданина на объекты недвижимого имущества, которые были созданы на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства или дачного хозяйства, а также гаражи и иные объекты недвижимого имущества (например хозяйственные постройки) регистрируется в том же порядке, что и право собственности на объект индивидуального жилищного строительства. Только вместо кадастрового паспорта в территориальное отделение Росреестра представляется декларация об объекте недвижимого имущества, в которой описывается объект. Бланк декларации можно взять в отделении Росреестра и заполнить самостоятельно.

Документы на государственную регистрацию права собственности на имущество в упрощенном порядке можно представить лично, через многофункциональный центр (МФЦ), направить через Интернет в электронной форме или по почте.

Для садоводов и дачников сроки действия дачной амнистии не ограничены. Владельцы объектов индивидуального жилищного строительства, если они хотят оформить свои дома без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и разрешения на строительство, должны представить в отделение Росреестра для регистрации права собственности только правоустанавливающий документ на земельный участок до 1 марта 2018 г.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Согласно **ч. 1 ст. 55** Градостроительного кодекса РФ **разрешение** на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Следовательно, для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, необходимо обратиться в орган, выдавший разрешение на строительство, и представить заявление с приложением следующих документов:

- 1) правоустанавливающих документов на земельный участок;
- 2) градостроительного плана земельного участка;
- 3) разрешения на строительство;
- 4) акта приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления

строительства, реконструкции на основании договора);

5) документа, подтверждающего соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанного лицом, осуществляющим строительство;

6) документов, подтверждающих соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанных представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

7) схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанной лицом, осуществляющим строительство.

6. Строительные нормы и правила при постройке дачи

При строительстве дома и других построек на участке не стоит забывать о существовании норм и правил, чтобы в дальнейшем не возникало споров с соседями.

В соответствии со сводом правил [СП 53.13330.2011](#) "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97" минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

жилого строения (или дома) - 3 м;

постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

других построек - 1 м;

стволов высокорослых деревьев - 4 м;

стволов среднерослых деревьев - 2 м;

кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и

птицы не менее 4 м).

Что касается индивидуального жилищного строительства, здесь необходимо руководствоваться в том числе сводом правил по проектированию и строительству **СП 30-102-99** "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".

В соответствии с **правилами** усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

7. Строительство гаража

Построить и оформить гараж проще, чем дом. В соответствии с законом для строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не требуется получение какого-либо разрешения.

Это же правило касается строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.).

8. Какой должен быть забор

После окончания строительства дома и других построек на земельном участке необходимо позаботиться об установке забора.

Высота забора законом регламентирована только для садовых и дачных участков: по строительным нормам высота ограждения не должна превышать 1,5 м.

Для участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, ограничений по высоте забора не существует. Но следует помнить, что если ваш забор будет затенять участок или дом соседа, то у соседа будет право обратиться за защитой в суд.

Глава 14. Самовольная постройка в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

Не секрет, что многие постройки возводятся без наличия на то специального разрешения или согласования.

Строительство без согласований происходит по разным причинам, например, из-за нехватки времени или боязни сложностей, которые могут возникнуть при оформлении права собственности. С другой стороны, наличие всех необходимых документов, оформленных надлежащим образом, как на земельный участок, так и на

садовый дом, дает возможность распоряжаться своим имуществом любым способом, в том числе продавать, дарить, завещать.

В некоторых случаях постройку, возведенную без предварительного согласования, оформить в свою собственность можно только через суд. Для этого нужно подготовить исковое заявление и подать его в суд по месту нахождения самовольно возведенного имущества.

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (**п. 1 ст. 222** ГК РФ).

На признание права собственности на самовольную постройку не влияет ссылка на **ст. 234** ГК РФ, в соответствии с которой лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). На самовольную постройку приобретательная давность не распространяется.

Согласно **п. 3 ст. 222** ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Гражданин, права которого нарушены самовольным занятием земельного участка, вправе обратиться в суд с виндикационным иском и истребовать свое имущество из чужого незаконного владения в соответствии со **ст. 301, 305** ГК РФ.

Примером данной категории дел может быть следующее гражданское дело.

И. обратилась с исковым заявлением к Р. с требованиями об истребовании имущества - земельного участка из чужого незаконного владения, обязанности демонтировать забор, огораживающий земельный участок, и снести самовольное строение, расположенное на земельном участке.

В обоснование иска истица указала, что является собственницей земельного участка на основании постановления администрации и свидетельства о государственной регистрации права. Ответчик является смежным землепользователем, в его собственности находится соседний земельный участок.

Р. имел намерение купить участок у истицы, но сделка заключена не была, участок незаконно был занят ответчиком, и на нем было возведено самовольное

строение. Участок был огорожен, что препятствовало истце пользоваться земельным участком. Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы, пришел к выводу, что исковые требования обоснованные и подлежат удовлетворению.

Право собственности на недвижимое имущество возникает по основаниям, прямо указанным в законе, в **ст. 218** ГК РФ.

Право собственности на земельный участок у Р. не возникло.

Суд пришел к выводу, что у ответчика отсутствуют законные основания на пользование земельным участком, принадлежащем на праве собственности истце И.

По делу была проведена землеустроительная экспертиза, которая подтвердила, что Р. незаконно занял земельный участок истицы, строительство на не принадлежащем ответчику земельном участке также было осуществлено незаконно.

В соответствии со **ст. 301** ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии со **ст. 304** ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В связи с тем, что суду не представлено доказательств законности пользования Р. земельным участком И., требования истицы об истребовании имущества - земельного участка из чужого незаконного владения (**ст. 301** ГК РФ), освобождении участка, демонтаже строений и забора, восстановлении смежной границы (**ст. 304** ГК РФ) законны, обоснованы и подлежат удовлетворению.

Результатом удовлетворения искового заявления об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, путем возвращения земельного участка его законному владельцу.

Чаще всего с исками в суд о сносе самовольных построек обращаются соседи по земельному участку, недовольные тем, каким образом было возведено строение за забором.

По таким делам истцы чаще всего получают отказ в удовлетворении своих требований, при условии, что соседнее строение, пусть и не оформленное надлежащим образом, было построено на земельном участке, принадлежащем этому же соседу, без захвата чужой территории.

Если при постройке была захвачена часть чужого земельного участка, то вероятность сноса такой постройки достаточно велика.

Рассмотрим в качестве примера еще одно гражданское дело.

Суд принял к производству гражданское дело по иску К. к М. о сносе самовольно возведенного строения.

В ходе процесса было установлено, что истец К. является собственником земельного участка площадью 300 кв. м. Собственником соседнего земельного участка площадью 277 кв. м является ответчик М.

Ответчиком на указанном участке возведено двухэтажное строение - дом без разрешительной документации и согласования с владельцами смежных земельных участков очень близко к земельному участку истца. В результате такой постройки нарушилась инсоляция земельного участка истца, садовые растения остались без солнечного света, принадлежащий К. земельный участок постоянно находится в тени, также спорное строение построено в метре от границы участка истца, скат крыши направлен в сторону участка истца, в связи с чем все осадки попадают на его земельный участок. На основании изложенного истец просил суд снести самовольно возведенный дом соседа.

В судебном заседании истец К. заявленные исковые требования поддержал в полном объеме.

В судебном заседании ответчик М. заявленные исковые требования не признал, пояснил, что, как показал эксперт в своем экспертном заключении, никакой угрозы для жизни и здоровью нет.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, пояснения эксперта, проверив материалы дела, признал иск не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со [ст. 222](#) ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

[Статья 304](#) ГК РФ определяет, что собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В силу [ст. 56](#) ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Пленумы Верховного Суда РФ и ВАС РФ в своем [постановлении](#) от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснили, что в силу [ст. 304](#), [305](#) ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Определением суда по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено эксперту Г.

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы следует, что угрозы жизни и здоровью граждан эксплуатацией строения ответчика не усматривается, нарушение месторасположения спорного строения относится к санитарным нормативам.

Заключение эксперта отвечает требованиям [ст. 84-86](#) ГПК РФ, выводы эксперта не оспаривались сторонами, поэтому заключение эксперта суд принял в качестве допустимого доказательства.

Оценив показания сторон, заключение эксперта, суд решил, что исковое требование о сносе постройки не подлежит удовлетворению и отказал К. в удовлетворении его иска.

Заключение

При нарушении земельных прав садоводов, огородников, дачников и их объединений возникает необходимость в их защите.

Защита представляет собой противодействие незаконным действиям, бездействию, ограничению прав, свобод и интересов личности, предупреждение незаконных действий, восстановление нарушенного права и возмещение причиненного вреда.

Защита прав садоводов является обязанностью органов государственной власти и должностных лиц РФ, в том числе судебных органов.

Анализируя нормы [гражданского](#) и [земельного законодательства](#), можно прийти к выводу, что судебный способ защиты является универсальным, а иногда и единственно возможным.

Судебная защита земельных прав граждан, а также прав членов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений представляет собой деятельность судебных органов, которую они осуществляют на основании принципов, закрепленных в [Конституции](#) РФ, средствами и способами, позволяющими разрешить возникший спор путем принятия законного и обоснованного судебного акта (решения).

К сожалению, из-за несовершенства законодательства слишком часто можно услышать пожелание об обращении за защитой своих прав в судебные органы. Представляется, что по многим делам и вопросам точку в конфликте способен поставить лишь суд.

Надеюсь, что вопросы, рассмотренные в книге, помогут избежать конфликтов и прийти к компромиссному, справедливому и законному решению без обращения в судебную инстанцию. Однако, если этого избежать не удалось, ознакомьтесь с представленными в издании многочисленными примерами из судебной практики, образцами исковых заявлений и других документов, которые помогут сориентироваться в том, как защитить свои права и интересы.

Приложение N 1

В Истринский городской суд Московской области
143500, Московская область,
г. Истра, ул. Советская, д. 11.
Истец: Иванов Сергей Семенович,
проживающий по адресу:
г. Москва, ул. Лобачевского, д. 5. кв. 3.
Ответчик: СНТ "Дальние Дали".

Адрес: Московская область,
Истринский район, вблизи деревни Дальняя.
Адрес для корреспонденции:
(указывается адрес председателя правления
или иного представителя садоводческого
некоммерческого товарищества)

Исковое заявление о признании недействительными пунктов устава СНТ "Дальние Дали"

Я являюсь членом СНТ "Дальние Дали" и имею в собственности земельный участок, расположенный на его территории.

27 августа 2014 г. в СНТ "Дальние Дали" состоялось собрание членов общего собрания, на котором был принят устав в новой редакции.

Некоторые пункты устава противоречат закону, в связи с чем должны быть признаны судом недействительными.

В соответствии с **п. 5 ст. 16** Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

В соответствии с п. 10 устава СНТ "Дальние Дали" председатель и члены правления избираются из числа членов товарищества сроком на пять лет.

Как указано в п. 11 устава СНТ "Дальние Дали", правление товарищества возглавляет председатель правления, избираемый общим собранием членов правления из числа членов правления сроком на пять лет. Избрание производится путем открытого голосования, решение принимается простым большинством голосов.

Данные пункты устава противоречат нормам действующего законодательства, в связи с чем являются недействительными.

В соответствии со **ст. 22** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное.

В силу **п. 1 ст. 23** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

В соответствии с указанными нормами члены правления и председатель правления должны избираться общим собранием членов СНТ "Дальние Дали" сроком на два года, а не на пять лет, как это установлено уставом.

Согласно **ст. 46** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него, другие предусмотренные указанным законом и иными федеральными законами права.

Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав.

В силу **ст. 3** ГПК РФ заинтересованное лицо, интересы которого нарушены, за их защитой вправе обратиться в суд.

В соответствии со **ст. 11** ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд.

Статья 12 ГК РФ указывает на то, что защита гражданских прав осуществляется в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Мои права оспариваемыми пунктами устава нарушены тем, что я, как член СНТ "Дальние Дали", в силу **ст. 19** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" обязан исполнять требования устава.

В связи с этим я имею право требовать, чтобы пункты устава не противоречили закону.

На основании изложенного, руководствуясь **ст. 11, 12** ГК РФ, **ст. 16, 20, 21, 46** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан",

Прошу:

1. Признать недействительным п. 10 устава СНТ "Дальние Дали" в части возможности избрания председателя и членов правления сроком на пять лет.

2. Признать недействительным п. 11 устава СНТ "Дальние Дали" в части возможности избрания председателя правления сроком на пять лет.

Приложения:

1. Копия искового заявления.

2. Квитанция об оплате государственной пошлины.

3. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

4. Копия устава СНТ "Дальние Дали".

5. Копия членской книжки.

Дата

(подпись)

С.С. Иванов

Приложение N 2

В Правление СНТ "Василек"
от Зайцева Р.И., проживающего по адресу:
г. Москва, Ленинский проспект, д. 17, кв. 3,
собственника земельного участка N 5,
расположенного по адресу: Московская область,
Наро-Фоминский район, СНТ "Василек"

Заявление

Я, Зайцев Роман Игоревич, проживающий по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 17, кв. 3, паспорт N _____ серии _____, выдан _____, являюсь собственником земельного участка N 5, расположенного по адресу: Московская

область, Наро-Фоминский район, СНТ "Василек". Право собственности удостоверено свидетельством о государственной регистрации права от 20.09.2014.

Прошу принять меня в члены СНТ "Василек", как собственника земельного участка, расположенного на его территории.

С уставом СНТ "Василек", правилами внутреннего распорядка товарищества ознакомлен.

Дата

(подпись)

Р.И. Зайцев

Приложение N 3

В Хорошевский районный суд г. Москвы
123154, г. Москва, ул. Тухачевского, д. 25.

Истец: СНТ "Лесная Поляна"

Адрес: Московская область,

Ногинский район, вблизи пос. Воровского.

Адрес для корреспонденции:

(указывается адрес председателя правления или иного представителя
садоводческого некоммерческого товарищества)

Ответчик: Самойлов Владимир Петрович,
проживающий по адресу: 123103, г. Москва,
пр-т Маршала Жукова, д. 8, кв. 3.

Исковое заявление о взыскании задолженности по членским и целевым взносам

Садоводческое некоммерческое товарищество "Лесная Поляна" расположено по адресу: Московская обл., Ногинский район, вблизи пос. Воровского.

Самойлов В.П. является членом СНТ "Лесная Поляна" с 2002 года по настоящее время, где имеет в собственности земельный участок N 17.

Являясь членом СНТ "Лесная Поляна", Самойлов В.П. должен нести обязанности, предусмотренные **Федеральным законом** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".

Так, в силу **пп. 6 п. 2 ст. 19** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные этим законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

Подпунктом 1 п. 2 ст. 19 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" установлено, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушения законодательства.

Пунктом 12 Устава СНТ "Лесная Поляна" также предусмотрена обязанность членов товарищества по своевременной оплате земельного налога, вступительных, членских, целевых взносов и других платежей в размерах и сроки, установленные общим собранием садоводов, субъектов РФ и органами местного самоуправления.

В соответствии с п. 14 Устава СНТ "Лесная Поляна" члены товарищества обязаны выполнять решения общего собрания или собрания уполномоченных и решения правления.

В нарушение закона, устава и решения общего собрания Самойлов В.П. не оплатил указанные взносы в установленный в нашем товариществе срок.

Статья 15 ГК РФ предусматривает, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с **п. 1 ст. 395** ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или, если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Таким образом, ответчик обязан уплатить СНТ "Лесная Поляна" указанную в приложенном к исковому заявлению расчете сумму задолженности, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Общая сумма задолженности по взносам у Самойлова В.П. перед СНТ "Лесная Поляна" составляет 73 100 руб.

На основании изложенного, руководствуясь **ст. 3, 15, 395** ГК РФ, **ст. 19** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан",

Просим:

1. Взыскать с Самойлова В.П. в пользу СНТ "Лесная Поляна" задолженность по целевым взносам 33 100 руб.
2. Взыскать с Самойлова В.П. в пользу СНТ "Лесная Поляна" задолженность по членским взносам 40 тыс. руб.
3. Взыскать с Самойлова В.П. в пользу СНТ "Лесная Поляна" проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 7066,5 руб.
4. Взыскать с Самойлова В.П. в пользу СНТ "Лесная Поляна" уплаченную сумму государственной пошлины.

Приложения:

1. Копия искового заявления.
2. Квитанция об оплате государственной пошлины.
3. Выписка из решения общего собрания об избрании председателя СНТ "Лесная Поляна".
4. Расчет задолженности.
5. Копии протоколов общего собрания СНТ "Лесная Поляна".

Дата

(подпись)

Председатель СНТ "Лесная
Поляна"
С.П. Иванов

Приложение N 4

Председателю правления СНТ "Василек"
Иванову С.П.
от члена СНТ "Василек" Зайцева Р.И.,
(участок N 14), проживающего по адресу:
г. Москва, Ленинский пр-т, д. 7, кв. 13.

Заявление

Уважаемый Сергей Петрович, в соответствии со **ст. 19** Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" уведомляю вас о добровольном выходе из членов СНТ "Василек". Одновременно извещаю вас о своем желании заключить с СНТ "Василек" договор о порядке пользования объектами инфраструктуры товарищества.

Дата (подпись) Р.И. Зайцев

Приложение N 5

В Пушкинский городской суд Московской области
141200, г. Пушкино, ул. Оранжерейная, д. 21.
Истец: Соловьев Иван Сергеевич, проживающий по адресу:
г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 8, корп. 1. кв. 17.
Ответчик: СНТ "Север-3",
Адрес: Московская область, Пушкинский район,
вблизи деревни Грибаново.
Адрес для корреспонденции: (указывается адрес председателя
правления садоводческого некоммерческого товарищества
или иного представителя)

Исковое заявление о признании незаконными действий по прекращению подачи электроэнергии и об обязанности восстановить электроснабжение

Я, Соловьев Иван Сергеевич, являюсь собственником земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, вблизи деревни Грибаново, СНТ "Север-3", участок N 17.

Право собственности на земельный участок удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24 декабря 2005 г.

Свидетельство о государственной регистрации права выдано на основании договора дарения земельного участка и садового домика от 01.12.2005.

С 2005 года по настоящее время я являюсь членом СНТ "Север-3", что подтверждается членской книжкой.

1 июня 2015 г., приехав на свой земельный участок, я обнаружил, что электрические провода, ведущие от столба СНТ "Север-3" к моему дому, были срезаны и примотаны к столбу. Тем самым я был лишен права пользования электроэнергией.

После обнаружения указанного факта я обратился к председателю правления СНТ "Север-3" для разъяснения причин отключения моего дома от электроэнергии.

После разговора с председателем мне стало известно, что произошло отключение электроэнергии из-за того, что в правлении считают, что я имею задолженность по взносам.

В действительности задолженности по оплате за потребленную электроэнергию я не имею, что подтверждается членской книжкой и квитанциями к приходным кассовым ордерам.

Действия правления СНТ "Север-3" и его председателя по отключению моего

дома от электроэнергии считаю незаконными.

Чтобы зафиксировать факт незаконного отключения электроэнергии и привлечь виновных к ответственности, я обратился в местное отделение полиции с заявлением.

На мое заявление было вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, мне было рекомендовано обратиться с иском в суд.

Я пытался решить возникшую проблему во внесудебном порядке, направлял досудебную претензию в СНТ "Север-3", но мои действия успехом не увенчались, и я вынужден обратиться с исковым заявлением в суд.

В соответствии со **ст. 539** ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

В соответствии с **п. 2 ст. 546** ГК РФ перерыв или ограничение подачи энергии допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан.

О перерыве в подаче, прекращении или ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

СНТ "Север-3" является некоммерческой организацией, поэтому оно не может быть отнесено к энергоснабжающей организации, осуществляющей деятельность по электроснабжению в отношении каждого, кто к ней обратиться.

В соответствии со **ст. 3** Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" энергосбытовыми организациями являются организации, осуществляющие в качестве основного вида деятельности продажу другим лицам произведенной или приобретенной электрической энергии.

Садоводческое некоммерческое товарищество поставщиком энергии не является, следовательно, не имеет полномочий по отключению моего дома от электроэнергии.

При таких обстоятельствах действия ответчика СНТ "Север-3", связанные с отключением подачи электроэнергии, нельзя признать законными.

Статьей 38 Федерального закона "Об электроэнергетике" установлены гарантии надежного обеспечения потребителей электрической энергией.

Данная **статья** содержит прямой запрет на ограничение режима потребления электрической энергии, в том числе его уровня, для потребителей, имеющих задолженности по оплате электрической энергии и исполняющих иные обязательства, предусмотренные законодательством РФ и соглашением сторон.

В соответствии с нормами **ГК** РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по одностороннему решению организации, обеспечивающей энергоснабжение, при наличии определенных условий:

1) неудовлетворительного состояния энергетических установок абонента, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан;

2) при необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии.

В первом случае принятие таких мер допускается при наличии соответствующего заключения органов энергонадзора о неудовлетворительном состоянии энергоустановки абонента и при условии предупреждения потребителя для принятия им соответствующих мер.

Без предварительного предупреждения абонента перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются при необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии.

При этом закон возлагает на организацию, обеспечивающую энергоснабжение, обязанность по немедленному уведомлению абонента о принятых мерах.

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

Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут только по основаниям, предусмотренным **ст. 546** ГК РФ.

Председатель правления СНТ "Север-3", отключая мой дом от электроэнергии, сослался на мнение членов правления о наличии у меня задолженности. Однако, полагаю, что даже если бы у меня и была задолженность по взносам, то отключение электричества не является надлежащим методом воздействия со стороны садоводческого некоммерческого товарищества.

Нельзя признать такое решение законным, поскольку оно является, по сути, средством шантажа, которым членов товарищества заставляют оплачивать завышенные и необоснованные взносы.

Я не имею задолженности по оплате электроэнергии, поэтому никто не вправе прекращать ее поставку к моему дому, расположенному на земельном участке N 17.

Электроэнергия является основным источником жизнеобеспечения человека, обходиться без которого практически невозможно. Отключив мой земельный участок от электроэнергии, СНТ "Север-3" нарушило мои права и законные интересы.

Согласно **ст. 46** Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" защите в соответствии с **гражданским законодательством** подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него, другие предусмотренные указанным законом и иными федеральными законами права.

Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав.

Согласно **ст. 3, 4** ГПК РФ заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

В силу **ст. 11** ГК РФ защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется судом.

В соответствии со **ст. 12** ГК РФ защита гражданских прав осуществляется в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

На основании изложенного и руководствуясь **ст. 11, 12, 546** ГК РФ, **ст. 3, 4** ГПК РФ, **ст. 38** Федерального закона "Об электроэнергетике",

Прошу:

1. Признать незаконными действия СНТ "Север-3" по отключению моего земельного участка и дома, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, вблизи деревни Грибаново, СНТ Север-3", участок N 17, от электроэнергии.

Обязать СНТ "Север-3" восстановить электроснабжение принадлежащего мне земельного участка и дома, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, вблизи деревни Грибаново, СНТ Север-3", участок N 17, в течение одной календарной недели после вступления решения суда в законную силу.

Приложения:

1. Копия искового заявления.
2. Квитанция об оплате государственной пошлины.
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права.
4. Копия **квитанций** к приходному кассовому ордеру, подтверждающих оплату электроэнергии.
5. Копия квитанций оплаты электроэнергии.
6. Копия членской книжки.
7. Копия квитанций об оплате членских и целевых взносов.
8. Копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела.

Дата

(подпись)

И.С. Соловьев

Приложение N 6

Доверенность на право представления интересов на общем собрании членов СНТ "Мир"

Я, Сидоров Петр Иванович, зарегистрированный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 10, кв. 2,
паспорт серии _____ N _____, выданный "_____" _____ г.

_____ (наименование органа, выдавшего паспорт) являющийся членом СНТ "Мир", собственник участка N _____,

доверяю

Иванову Владимиру Петровичу, зарегистрированному по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. 7, кв. 30,
паспорт серии _____ N _____, выданный "_____" _____ г.

_____ (наименование органа, выдавшего паспорт)

представлять мои интересы на общем собрании членов СНТ "МИР", которое будет проведено 25 апреля 2016 г., со всеми правами, предоставленными **Федеральным законом** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", в том числе: выступать от моего имени на общем собрании СНТ "Мир"; голосовать при принятии решений; расписываться за меня и выполнять иные функции, предусмотренные законом.

Подпись П.И. Сидорова _____ удостоверяю

_____ (ФИО председателя правления СНТ "Мир")

Дата

Приложение N 7

В Одинцовский районный суд Московской области
143007, Московская область, г. Одинцово, ул. Советская, д. 7.

Истец: Попов Николай Алексеевич,
зарегистрированный по адресу:
125475, г. Москва, ул. Вавилова, д. 7, кв. 8.

Ответчик: СНТ "Заря".

Адрес: Московская область, Одинцовский район.
Адрес для корреспонденции: (указывается адрес председателя
правления садоводческого некоммерческого товарищества
или иного представителя)

Исковое заявление об обязанности предоставить протокол общего собрания для ознакомления

Я являюсь членом СНТ "Заря" и имею земельный участок, расположенный на его территории.

В феврале 2016 года на доске объявлений СНТ "Заря" мною было обнаружено объявление, размещенное там правлением СНТ "Заря", из которого следует, что его члены должны срочно погасить задолженность по оплате потребленной электроэнергии за период с 2014 года по январь 2016 года.

При этом в объявлении было указано, что оплата за потребленную электроэнергию должна быть произведена на основании решения общего собрания от 28.12.2015.

В связи с тем, что участия в указанном общем собрании я не принимал, мне ничего не известно о решениях, которые были на нем приняты.

Для того чтобы выяснить, какие вопросы рассматривались на общем собрании членов СНТ "Заря" 28 декабря 2015 г. и какие решения были на нем приняты в рамках действующего законодательства, я обратился к председателю СНТ "Заря" Тимофееву И.А. с просьбой о предоставлении для ознакомления копии протокола указанного общего собрания.

В марте 2016 года в адрес Тимофеева И.А. была направлена телеграмма с просьбой о предоставлении для ознакомления протокола общего собрания.

Но несмотря на устные обещания с его стороны предоставить мне копию протокола для ознакомления, до настоящего времени документ выдан не был.

В соответствии со [ст. 19](#) Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в том числе имеет право получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля и обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения, а также осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

Я, являясь членом садоводческого некоммерческого товарищества, по закону

имею право участвовать в его деятельности, иметь доступ ко всем документам, связанным с деятельностью товарищества. На мою просьбу представители органов управления СНТ "Заря" фактически ответили отказом.

Считаю, что действия председателя СНТ "Заря" по фактическому отказу в предоставлении мне для ознакомления протокола общего собрания членов СНТ "Заря" от 28.12.2015 противоречат закону и нарушают мои права как члена этой организации.

Согласно **ст. 46** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" защите в соответствии с **гражданским законодательством** подлежат в том числе следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него.

В силу **п. 3 ст. 27** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта РФ, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Согласно **ст. 3, 4** ГПК РФ заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

В силу **ст. 11** ГК РФ защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется судом.

На основании **ст. 12** ГК РФ защита нарушенных гражданских прав осуществляется в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь **ст. 11, 12** ГК РФ, **ст. 3, 4** ГПК РФ, **ст. 19, 27, 46** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан",

Прошу:

Обязать СНТ "Заря" в лице председателя правления Тимофеева Ивана Алексеевича предоставить мне для ознакомления протокол общего собрания членов СНТ "Заря" от 28.12.2015.

Приложения:

1. Копия искового заявления.
2. Квитанция об оплате государственной пошлины.
3. Копия объявления.
4. Копия телеграммы и квитанции о ее получении.
5. Копия членской книжки садовода.

Дата

(подпись)

Н.А. Попов

Приложение N 8

В Тушинский районный суд г. Москвы
125362, г. Москва, ул. Свободы, д. 12/8.

Истец: СНТ "Солнечное".
Адрес: Московская область, Солнечногорский район,
вблизи деревни Жданово.
Адрес для корреспонденции: (указывается адрес председателя
правления или иного представителя юридического лица)
Ответчик: Иванова Мария Сергеевна,
проживающая по адресу:
г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 10, корп. 2, кв. 7.

Исковое заявление о понуждении к заключению договора о порядке пользования объектами инфраструктуры

СНТ "Солнечное" создано в соответствии с **Федеральным законом** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", гражданским, земельным, градостроительным, административным и иным законодательством РФ, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными актами г. Москвы и Московской области.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" указывает на то, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Иванова М.С., ответчица по настоящему гражданскому делу, являлась членом СНТ "Солнечное" до 15 мая 2015 г., когда она была исключена из членов товарищества решением общего собрания.

СНТ "Солнечное" обратилось к Ивановой М.С. с предложением о заключении договора о порядке пользования объектами инфраструктуры, направив два экземпляра утвержденного общим собранием договора в адрес ответчицы.

В общей сложности варианты договора в адрес ответчицы направлялись трижды.

Ответчица на данные обращения не ответила, это привело к тому, что до настоящего времени между СНТ "Солнечное" и Ивановой М.С. договор о порядке пользования объектами инфраструктуры не заключен.

В соответствии с **пп. 9 п. 1 ст. 19** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" член садоводческого товарищества вправе добровольно выходить из такого объединения с одновременным заключением с ним договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.

Согласно **ст. 421** ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Принуждение к заключению договора не допускается за исключением случаев, когда обязанность заключения договора предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с **п. 1 ст. 420** ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

По смыслу **ст. 445** ГК РФ понудить к заключению договора по суду можно только то лицо, для которого заключение договора является обязательным в силу ГК РФ или другого закона.

В силу **ст. 8** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных

некоммерческих объединениях граждан" граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

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

В случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

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

На основании изложенного заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого некоммерческого товарищества для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

С этой позицией согласен Верховный Суд РФ, который в **Обзоре** судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 год, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г., отмечает, что обоснованной является позиция судов, которые полагают, что решением суда на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Согласно **п. 1 ст. 445** ГК РФ в случаях, когда в соответствии с указанным кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты.

Поскольку к соглашению о заключении такого договора в добровольном порядке мы с Ивановой М.С. не пришли, возникла необходимость обращения в суд.

На основании изложенного и руководствуясь **ст. 420, 421, 445** ГК РФ, **ст. 8, 19, 46** Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан",

Просим:

Обязать Иванову Марию Сергеевну заключить с СНТ "Солнечное" договор о

порядке пользования объектами инфраструктуры на условиях договора, утвержденного общим собранием членов СНТ "Солнечное" от 02.05.2015.

Приложения:

1. Копия искового заявления.
2. Квитанция об оплате государственной пошлины.
3. Выписка из решения общего собрания об избрании председателя правления.
4. Копия решения общего собрания об исключении Ивановой М.С. из членов СНТ "Солнечное".
5. Выписка из решения общего собрания об утверждении договора.
6. Копия договора о порядке пользования объектами инфраструктуры.
7. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет.
8. Копия устава СНТ "Солнечное".
9. Почтовые квитанции об отправке договора.

Дата	(подпись)	Председатель правления СНТ "Солнечное" Э.Н. Румин
------	-----------	---

Приложение N 9

**Решение
"... " ноября 2014 года**

Пушкинский городской суд Московской области
в составе председательствующего судьи [...],
при секретаре судебного заседания [...],
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б. к
Администрации Пушкинского муниципального района, третьему лицу СНТ "Б." о
признании права собственности на земельный участок,

Установил:

Истица Б. обратилась в суд с иском к Администрации Пушкинского
муниципального района, третьему лицу СНТ "Б." о признании права собственности на
земельный участок, признать за ней право собственности на земельный участок
площадью 600 кв. м, расположенный в СНТ "Б." по адресу: [...].

В обоснование иска истица указала, что она является членом СНТ "Б.", владеет и
пользуется земельным участком общей площадью 600 кв. м, расположенным по адресу:
[...], предназначенным для ведения садоводства, до настоящего времени
администрация [...] не рассмотрела вопрос о передаче земельного участка в
собственность истицы, предложив членам СНТ "Б." оформить право собственности на
земельные участки в судебном порядке.

В судебном заседании представитель истицы по доверенности Е. поддержал
исковые требования в полном объеме.

Ответчик - представитель Администрации Пушкинского муниципального района
[...] в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен
надлежащим образом.

Третье лицо представитель СНТ "Б." в судебное заседание не явился, о
слушании ответчик извещен.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, находит
исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу **п. 1 ст. 64** ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Согласно **ст. 8** ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности, в частности, из актов органов государственной власти и местного самоуправления, судебного решения. Общие основания приобретения права собственности на земельный участок предусмотрены **гл. 14** ГК РФ.

Пунктом 2 ст. 15 ЗК РФ определено, что граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

К данному заявлению прилагаются следующие документы: описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим гражданином; заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения границ такого земельного участка местоположению границ земельного участка, фактически используемого гражданином.

Условиями предоставления земельного участка в собственность граждан являются: предоставление земельного участка некоммерческому объединению, членство гражданина в данном некоммерческом объединении, предоставление гражданину земельного участка в соответствии с проектом застройки.

Постановлением главы администрации [...] СНТ "Б." предоставлен земельный участок площадью 11,3 га из состава земель, находящихся в пользовании Радиоцентра Минсвязи России, для закрепления земель, фактически занимаемых садово-огородными участками.

Истица Б. является членом СНТ "Б." в соответствии с решением общего собрания от [...], за ней закреплен земельный участок площадью 600 кв. м.

Согласно заключению правления в соответствии со схемой планировочной застройки садоводческого товарищества земельный участок истицы находится в границах СНТ "Б."

Суду представлена выкопировка из генерального плана, из которой усматривается, что земельный участок истицы располагается в границах СНТ "Б."

В настоящее время проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка истицы.

По результатам межевания изготовлены планы и описание границ, которые согласованы смежными землепользователями.

Оценив в порядке **ст. 67** ГПК РФ представленные доказательства, суд приходит к выводу, что земельный участок, занимаемый Б., был предоставлен для ведения садоводства до вступления в силу **Федерального закона** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", истица является членом товарищества, ей предоставлен земельный участок, находящийся в границах СНТ "Б.", в связи с чем в силу закона за истицей может быть признано право собственности на земельный участок площадью 600 кв. м.

Руководствуясь **ст. 194-198** ГПК РФ, суд

Решил:

Исковое заявление Б. к Администрации Пушкинского муниципального района, третьему лицу СНТ "Б." о признании права собственности на земельный участок

удовлетворить.

Признать за Б. право собственности на земельный участок площадью 600 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", с видом разрешенного использования "для садоводства", расположенный по адресу: [...] в границах в соответствии с планом, выполненным ООО "Геодезист".

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Пушкинский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения судом в окончательной форме.