



В ПОМОЩЬ САДОВОДАМ

БИБЛИОТЕКА ИНСТИТУТА **СПРАВЕДЛИВЫЙ МИР**

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«САДОВОДЫ РОССИИ»

Выпуск **26**

А. ТУМАНОВ

В ПОМОЩЬ САДОВОДАМ

(Садоводческое некоммерческое товарищество)

МОСКВА, 2012

В помощь садоводам (Садоводческое некоммерческое товарищество) — Москва : Ключ-С, 2012. — 20 с. — (Библиотека института «Справедливый мир» : вып. 26).

В данном издании мы попытаемся просто и доступно объяснить права и обязанности членов садоводческих (а также дачных и огороднических) некоммерческих объединений граждан.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
О членстве в садоводческом некоммерческом товариществе	5
Права членов СНТ	6
Обязанности членов СНТ	15



ВВЕДЕНИЕ

*Никто не может быть принужден
к вступлению в какое-либо объедине-
ние или пребыванию в нем.
Конституция РФ, п. 2 ст. 30*

По сведениям Министерства юстиции в Российской Федерации зарегистрированы около 26 тысяч садоводческих некоммерческих товариществ, около 900 садоводческих (а также дачных) некоммерческих партнерств. Сведений о количестве садоводческих потребительских кооперативов Минюст не имеет, так как не занимается их учетом. Подавляющее большинство объединений существует в форме некоммерческих товариществ, поэтому далее будем говорить преимущественно о них — о СНТ.

Садоводческое объединение граждан является некоммерческой организацией, правовое положение, а также порядок, предмет и цели его деятельности определяются Федеральным законом от 15 апреля 1998 года «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ (далее — закон о садовых). Данный закон действует в редакции от 1 июля 2011 года, кроме того, есть незначительные изменения от 7 декабря 2011 года, которые еще не вступили в силу.

О ЧЛЕНСТВЕ В САДОВОДЧЕСКОМ НЕКОММЕРЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ

Из анализа положений ст. 18 Федерального закона № 66-ФЗ (закон о садовых) членом СНТ может быть любое физическое лицо (вне зависимости от возраста и гражданства), которое законным образом занимает земельный участок, находящийся в пределах зем-

леотвода, выделенного под размещение конкретного объединения граждан. Не имеет никакого значения вид права на земельный участок — это может быть собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, а также то, зарегистрировано право или нет. Очевидно, что человек, снимающий «дачку на лето», стать членом СНТ не сможет.

Наличие права на садовый земельный участок не делает гражданина членом объединения автоматически. В соответствии с положениями ч. 4 ст. 18 и ч. 5 ст. 39 закона о садовых основаниями возникновения членства являются для учредителей — момент регистрации объединения, для членов реорганизуемого — завершение процесса реорганизации. То есть в данных случаях никакого волеизъявления граждан не требуется. Если же СНТ уже существует, а вы приобрели по возмездной или безвозмездной сделке (процедура «переписывания членской книжки» на нового владельца участка не применяется с 1998 года), то есть купили участок, или вам его подарили или завещали, то в этом случае стать членом можно, только написав в правление заявление о принятии в члены СНТ. Далее такое заявление должно быть рассмотрено на общем собрании членов, и только после этого правообладатель земельного участка (обычно собственник) становится членом СНТ. И помните: никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение либо пребыванию в нем.

Логическая цепочка между имущественным правом (правом на садовый земельный участок) и неимущественным правом (членством) выглядит так: право на землю — возможность (а не обязательность) членства.

ПРАВА ЧЛЕНОВ СНТ

Они указаны в ст. 19 закона о садовых. Обратим внимание на то, что в момент принятия данного закона земельные отношения в РФ

не были должным образом урегулированы, поэтому многие права членов СНТ пересекаются с правами, которые есть у правообладателей земельных участков. Рассмотрим их подробнее.

1. Избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля.

Любой член объединения может быть избран в правление, какую-либо комиссию или стать членом контрольно-ревизионного органа. Граждане, не являющиеся членами объединения, такого права лишены, равно как и родственники членов СНТ и иные лица, не имеющие земельные участки в пределах землеотвода объединения. Законом не устанавливаются требования к квалификации, возрасту, полу лиц, которые избираются в органы управления и орган контроля объединения. Единственное ограничение — лицо, избираемое на какую-либо должность, должно быть членом объединения. А если среди членов СНТ желающих быть избранными в органы управления (особенно на должность председателя правления) нет, то все равно иного варианта, как искать «жертву» среди членов СНТ, не существует. Отметим, что лица, которые избраны в правление или ревизионную комиссию, несут всю полноту ответственности за принимаемые ими решения даже в том случае, если они не получают вознаграждения за свой нелегкий труд.

2. Получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля.

Любой член объединения вправе получить информацию о деятельности, в том числе ознакомиться с учредительными документами (уставом) объединения, протоколами общих собраний членов, протоколами заседаний правления, сметами и актами ревизионной комиссии. Спорным является вопрос о предоставлении любому члену первичных бухгалтерских документов, трудовых соглашений, банковских карточек и т.д. Подразумевается, что данные документы

представляются для изучения ревизионной комиссии объединения, которая готовит акт проверки финансово-хозяйственной деятельности. Закон о садовых товариществах говорит о том, что правление должно обеспечить возможность ознакомления с документами, а также в необходимых случаях выдавать заверенные копии документов. Если правление отказывает вам в предоставлении документов для ознакомления, вы вправе обратиться в суд по месту нахождения СНТ с иском об истребовании документов. Выиграете точно. Даже если давно не платите взносы и «висите» на доске объявлений как самый злостный должник. Неисполнение членом обязанностей не умаляет прав.

3. Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием.

В 1998 году закон о садовых товариществах регулировал не только отношения членов СНТ по поводу создания объектов общего пользования, по поводу организации управления и контроля за деятельностью объединения, в нем еще были положения, определяющие права членов по поводу использования принадлежащих им на каком-либо праве садовых земельных участков. Очевидно, что в связи с принятием Земельного кодекса Российской Федерации данные нормы утратили свое значение. И член объединения, и гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, обязаны использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Вид разрешенного использования земельного участка определяется не по наименованию юридического лица (садоводческое, дачное некоммерческое товарищество), а исключительно по документам государственного кадастрового учета. Сведения о каждом конкретном участке можно получить на сайте Росреестра в разделе «Публичная кадастровая карта». Вводим кадастровый номер или местоположение участка и видим, что участок наш для садоводства или ведения дачного хозяйства. А у некоторых, к примеру, участок оказался для целей

огородничества. Рассмотрим отличия по использованию участков разного вида разрешенного использования. Разрешенные виды деятельности отмечены галочкой:

	УЧАСТОК		
	садовый	огородный	дачный
Плодовые	✓	--	✓
Ягодные	✓	✓	✓
Овощные, бахчевые	✓	✓	✓
Для отдыха	✓	--	✓
Жилое строение	✓	✓/-- некапитальное	✓
Право регистрации в жилом строении	✓	--	--
Жилой дом	--	--	✓
Право регистрации в жилом доме	--	--	✓
Хозяйственные строения и сооружения	✓	✓ В зависимости от разрешенного использования	✓

Обратимся к актуальному вопросу о регистрации проживания в жилом строении, расположенном на садовом земельном участке. Постановлениями Конституционного Суда РФ от 30 июня 2011 года № 13-П и от 14 апреля 2008 года № 7-П абзац второй ст. 1 Закона о садоводах признан не соответствующим Конституции РФ в той части, в какой им исключается возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения и землям населенных пунктов.

Таким образом, возможность регистрации в жилом строении (именно так называется садовый домик с точки зрения закона) су-

ществует, однако процесс реализации данного права сопряжен с судом, но граждан, которым более негде жить, это не пугает. С точки зрения большинства желающих «прописаться» в садовом домике, выход из членства, а также регистрация по месту жительства в СНТ автоматически означает предоставление некоторых благ. Однако это не совсем так. Для того чтобы показать, что счастье несколько дальше, чем казалось, приведем цитату из Постановления КС РФ от 30 июня 2011 года:

«Вместе с тем собственникам таких земельных участков (садовых земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения) следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов».

Кроме того, общее собрание членов СНТ может принять решение о прекращении энергоснабжения СНТ в зимний период, сматывать провода (чтобы проводам «ноги не приделали» специально обустроенные воры) и спрятать их в сторожке. То есть если органы публичной власти вам что-то должны (хоть гипотетически), то члены вашего СНТ и правление вам уже все простили.

Если земельный участок не используется в соответствии с целевым назначением, то инспектор государственного земельного контроля

вправе привлечь нерадивого собственника (в том числе и члена СНТ) к административной ответственности. В случае грубых нарушений возможно изъятие участка в судебном порядке.

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.

«Золотой век» самостроя закончился. Для застройки садового участка не требуется разрешения на строительство — п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Но несмотря на то что разрешение на строительство получать не нужно, все постройки на садовом и дачном участке должны быть размещены в соответствии со Сводом правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97 ”Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения“».

Регистрация прав на строения осуществляется в упрощенном порядке, и основанием такой регистрации является декларация, которая может быть заполнена от руки. Если есть желание, а также свободные денежные средства, можно заказать в БТИ технический паспорт строения, но основанием для регистрации все равно будет являться декларация об объекте недвижимого имущества. Бланк вы найдете на сайте Росреестра. Необходимость получения кадастрового паспорта строения может быть обусловлена подключением к магистральному газопроводу.

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

Данное право есть у любого собственника земельного участка, членство значения не имеет. Отметим, что те садоводы, земельные участки которых вошли в состав «Большой Москвы», сначала должны предложить городу купить их земли и лишь в случае отказа могут продать такой участок кому угодно. Данное изменение содержится в законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а вот в статье 1 данного закона есть фраза о том, что на садовые и дачные участки положения закона вообще не распространяются. Так что вопрос остается открытым, а желающим продать московские садовые участки рекомендуем обратить на это противоречие внимание.

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.

В отличие от многоквартирного дома, доля в имуществе общего пользования которого автоматически следует судьбе помещений — жилых и нежилых, судьба имущества общего пользования вполне самостоятельна.

При покупке земельного участка потенциальному покупателю следует обратить внимание на следующие моменты. Если на приглянувшемся земельном участке есть добротное строение, рядом с участком проходит ЛЭП и гудит трансформатор на въезде, то это не означает, что при оформлении договора купли-продажи земельного участка все перечисленные блага станут вашими. В договор купли-продажи недвижимого имущества следует включить перечень всех объектов недвижимости, которые находятся на земельном участке, а также

затребовать от продавца справку от правления об отсутствии долгов по взносам. Рекомендуем также изучить документы на землю, в особенности ту часть, которая определяет границы и площадь земельного участка. Безусловно, можно покупать и тот земельный участок, границы которого не установлены, но готовьтесь к тому, что площадь по факту окажется значительно меньше декларируемой. Знакомство с соседями обязательно. Если нет желания выяснять вышеуказанную информацию, то хотя бы удостоверьтесь в том, что лицо, которое предлагает вам купить участок, имеет к нему отношение: или является собственником (ответ на ваш запрос в Росреестр о правообладателе конкретного объекта недвижимости), или имеет доверенность, срок действия которой не истек. Ну, и безусловно даже по привлекательной цене не следует соглашаться на «покупку земельного участка по членской книжке». Право на недвижимость возникает с момента государственной регистрации данного права. Членская книжка не основание для такой регистрации. Остерегайтесь также брошенных земель, «купить» которые предлагает председатель.

7. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования.

Данное право есть только у члена объединения. При ликвидации все имущество юрлица продается, а денежные средства распределяются между бывшими членами поровну.

8. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих права и законные интересы члена решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения. Очевидно, что решением общего собрания членов объединения или решением правления могут быть нарушены права любого гражданина, имеющего садовый (или дачный) участок. Поэтому фактически любое лицо может об-

ращаться в суд с иском о защите нарушенного права. Самой частой причиной обращений в суд является прекращение энергоснабжения садового участка неплательщика, отказ от подписания акта согласования границ, недопущение к участию в общем собрании членов, а также отказ в предоставлении документов для ознакомления.

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.

Законодатель указывает, что член СНТ может выйти лишь с одновременным заключением договора. Но если в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к пребыванию в каком-либо объединении, т.е. написал заявление и с этого момента его членом быть перестал, то здесь момент прекращения членства связан не с добровольным волеизъявлением члена СНТ, а с моментом заключения договора. Порядок заключения такого договора определяется общим собранием членов объединения. На практике редко когда процесс заключения договора длится меньше полугодя. А если правление не прилагает усилий к заключению данного договора, то процесс может надолго затянуться.

* * *

Уставом СНТ могут быть определены и иные права его членов.

В частности, член СНТ имеет право оформить в собственность тот земельный участок, который был ему предоставлен до 1998 года как члену СНТ. При этом можно при условии согласования границ оформить его в сложившихся границах. Несмотря на то что данную норму закона никто не отменял, ФГБУ «Кadaстровая палата Росреестра» отказывает в постановке на кадастровый учет тех земельных

участков, площадь которых изменилась более чем на 10 процентов в любую сторону. Порядок оформления прав на землю четко сформулирован в ст. 28 закона о садоводах.

ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ СНТ

1. Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту. В течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы).

Каждый собственник, пользователь или владелец земельного участка обязан уплачивать земельный налог. Если земельный участок находится на праве аренды, то формой платы за землю является арендная плата. Льготы по земельному налогу существуют, но их максимальный размер в натуральном выражении составляет 30 рублей, а для получения льготы нужно посетить налоговую инспекцию по месту нахождения участка, принести копии документов. Некоторые категории граждан решением представительного органа местного самоуправления освобождены от уплаты земельного налога.

Самыми распространенными правонарушениями в области землепользования являются самозахват и нецелевое использование земель. Помните о том, что даже если вы вышли из членов СНТ, все равно участок остается садовым и построить на нем автомастерскую, завод, конюшню — неважно, вместе или по отдельности, — нельзя. А вот пасека допускается. Даже если участок находится в вашей соб-

ственности, это не значит, что его можно использовать, как хочется. Вид использования определяется документами.

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

Данная обязанность существует только у членов кооперативов. Для члена СНТ такой обязанности не предусматривается. Внесение в устав СНТ такого положения является ошибочным.

3. Не нарушать права членов такого объединения.

Данный пункт прокомментировать очень сложно, но можно предположить, что некоторыми действиями (например, несвоевременной уплатой взносов, засыпкой сточных канав, передвиганием заборов на дороги и т.д.) нарушаются не только права непосредственного соседа по садовому участку, но права всех членов в совокупности. Очевидно, что правление должно оперативно пресекать незаконные действия членов СНТ, но так как практически не имеет в своем арсенале **эффективных законных** мер воздействия на нерадивых членов, то скорее всего могут отключить свет, перестать пускать за ворота СНТ. Или, к примеру, водяную трубу заварить. Ясно, что эти действия незаконные. По поводу прекращения энергоснабжения обращайтесь в суд с иском о признании незаконными действий, обязанности подключить и взыскать материальный ущерб. Можно еще привлечь к административной ответственности. К уголовной сложно, только если причинен существенный вред, например в садовом домике (или в жилом дачном доме) живет инвалид, которому жизненно необходимо электричество. В обоих случаях статья — самоуправство.

4. Своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные законом о садовых и уставом вашего СНТ, налоги и платежи.

Члены СНТ уплачивают вступительный, членские и целевые взносы. Размер их устанавливается решением общего собрания или решением собрания уполномоченных, если проведение такого вида собраний предусматривается уставом. Оплата взносов обязательна, не имеет значения, согласен ли член с размером взноса на конкретную цель, был он на собрании, где этот размер был установлен, или не был, также совершенно не имеет значения, пользуется ли член СНТ земельным участком или нет. В случае возникновения споров по финансовым вопросам они разрешаются в судебном порядке.

Налоги уплачиваются каждым налогоплательщиком самостоятельно, в сроки, установленные законодательством. Объектами налогообложения являются и земельные участки, и строения, расположенные на них, если их площадь превышает 50 кв. м. Платежи за электроэнергию производятся по тому тарифу, который установлен субъектом Федерации для садоводческих и иных некоммерческих объединений граждан. За все денежные средства, отданные в кассу СНТ, кассир или иное уполномоченное лицо обязано выдать корешок к приходному кассовому ордеру. Перечисление взносов может производиться на расчетный счет СНТ.

5. Участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением. Каждое СНТ обязано содержать в надлежащем состоянии свое имущество, а также обеспечивать чистоту прилегающей территории. Для этих целей в большинстве объединений организуются субботники, проводятся иные коллективные работы. Такие работы проводятся по решению общего собрания членов СНТ (собрания уполномоченных) или по решению правления.

6. Участвовать в общих собраниях членов такого объединения. Краеугольным камнем проблем всех объединений является кворум на собраниях, а точнее — его отсутствие. Закон настаивает на том, что общее собрание членов СНТ будет правомочным, только если в его работе примут участие более половины всех членов. Участие

в собраниях — обязанность каждого члена СНТ, а не его право. Не можете сами — дайте доверенность соседу, родственнику, знакомому. Если решения принимаются без кворума, это дает возможность их оспаривать. А судебные издержки — из вашего же кармана. Так что и сами ходите на собрания, и соседа уговаривайте.

7. Выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения.

В течение семи дней после проведения общего собрания членов (собрания уполномоченных) правление должно довести до членов СНТ суть принятых решений. Если вы не согласны с данным решением, вы вправе оспорить его в судебном порядке. Если член СНТ не исполняет решение, но и не оспаривает его законность, то правление может само обратиться в суд с иском о понуждении члена СНТ к исполнению решения общего собрания членов (собрания уполномоченных). Отметим, что общее собрание членов (собрание уполномоченных) может принять любое решение, даже откровенно противозаконное, но ничего им за это не будет. А вот члены правления, которые будут реализовывать данное решение, могут быть привлечены к ответственности. Вид ответственности зависит от того, какое именно решение они исполнили.

* * *

Члены СНТ обязаны соблюдать иные установленные законами и уставом требования.

Следует отметить, что перед вступлением в члены СНТ нужно ознакомиться с положениями устава. И если там есть пункты, которые вас не устраивают, то в члены СНТ можно и не вступать. В этом случае платежи за пользование объектами инфраструктуры будут взиматься на основании договоров. Уклоняться от заключения договора с СНТ большого смысла нет, так как сегодня председатели в суд

без адвокатов не ходят, а профессиональные юристы — адвокаты — безусловно знают все о неосновательном обогащении. Поэтому если не хотите быть членом СНТ — садитесь за стол переговоров и согласовывайте условия использования инфраструктуры вашего СНТ.

И пусть ваша смородина будет самой вкусной!

Массово-политическое издание

А. Туманов

В ПОМОЩЬ САДОВОДАМ
(Садоводческое некоммерческое
товарищество)

Корректор *Е. Е. Баландюк*
Компьютерная верстка *В. В. Короткий*

Подписано в печать 27.08.2012
Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 1,25
Тираж 2000 экз.

Отпечатано в ООО «ПОЛИГРАФ»
Москва, ул. Героев-Панфиловцев, 24