

В связи с чем многие садоводы, вынуждены вносить размер членских и целевых взносов установленный общим собранием на равне со всеми, не взирая на то, что у многих до настоящего времени отсутствуют элементы инфраструктуры и (или) они им не нужны.

Все коллективные объединения объектов недвижимости (Садовых участков и домиков) в виде гражданско-правового сообщества – образуют юридическое лицо – Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости (далее - СНТСН), члены которого избирают органы правления, председателя, основные цели и задачи которого - создавать все необходимые условия для полноценного использования соответствующих объектов недвижимости – индивидуальных садовых участков (далее – главные объекты) по прямому назначению, посредством создания инфраструктуры для ведения садоводства. В СНТСН это называется объекты (имущество) общего пользования в том числе: насосные станции, общие водоводы, система розлива по кварталам и непосредственно по садовым участкам, трансформаторы, ЛЭП, улично-дорожная сеть, дорожное полотно и дорожное покрытие, обочины, водоотливные траншеи, внешнее ограждение сада, въездные ворота, система видеонаблюдения и пожарной сигнализации, здание правления и прочее.

По действующему законодательству принадлежит указанная инфраструктура всем тем, кто в ней непосредственно заинтересован и тем, для кого она создана – это все без исключения собственники (правообладатели) садовых участков, соответственно инфраструктура находится в их общей долевой собственности. Размер доли измеряется в условных единицах и зависит от количества садовых участков к примеру в Товариществе 500 садовых участков значит каждому собственнику участка принадлежит 1/500 доля общего имущества и при этом эта доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе и не является локализованной (доля не может быть выделена в натуре) в силу чего инфраструктура считается неделимым объектом права.

Между собственником садового участка и его долей в общем имуществе (инфраструктуре) присутствует неразрывная связь (ст. 123.13 ГК РФ) как между главным объектом и принадлежностью, которая призвана обеспечивать возможность использовать главный объект (садовый участок) по прямому назначению и в гражданском праве это называется неделимый объект (садовый участок и доля в инфраструктуре). Без использования доли в инфраструктуре не представляется возможным использовать полноценно садовый участок к примеру: не возможно использовать индивидуальный садовый участок без использования улично-дорожной сети так как посредством дорог обеспечивается доступ к участку, без поливной воды (летом) т.к. посредством её наличия обеспечивается возможность вести садоводство и прочее. При этом, поскольку доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе, предполагается, что если садовод использует какую-либо, даже не значительную часть общей инфраструктуры к примеру улично-дорожную сеть, т.е. въезжает на территорию Товарищества это значит, что каждый садовод использует её целиком и полностью, поскольку инфраструктура является неделимым объектом. В силу того, что инфраструктура принадлежит всем садоводам без исключения, нести бремя её содержания обязаны так же все правообладатели садовых участков, соразмерно своей доли (ст. 210,249 ГК РФ) и только на условиях установленных общим собранием.

Действующее гражданское законодательство предусматривает основной принцип демократического общества и коллективного хозяйства (общего долевого имущества) – принцип большинства т.е. **при условии если на общем собрании большинство собственников приняли (утвердили) какое-либо решение - оно обязательно для всех членов и собственников этого сообщества даже для тех кто не участвовал,**

воздержался или в принципе не согласен с ним и голосовал против, так как в любом случае, не участие, воздержание, не согласие не могло повлиять на результаты голосования в силу того, что таковых меньшинство (см. п. 4 ст. 184.4 ГК РФ).

Поэтому решения общего собрания (собрания уполномоченных) и решения правления принятые в установленном уставом и законом порядке (при наличии кворума и принципа большинства) в любом случае правомочны и обязательны для всех садоводов вне зависимости от наличия или степени завершенности элементов инфраструктуры имеющиеся непосредственно рядом с участком.

Однако многие садоводы и собственники (правообладатели) садовых участков в качестве причины своего отказа от уплаты членских и целевых взносов приводят такое обстоятельство как отсутствие или не надлежащее состояние элементов инфраструктуры в т.ч. отсутствие надлежащего ремонта дорог именно возле их садовых участков или именно на их улице, надлежащих электролиний (ЛЭП) и прочего. В качестве контраргумента, указанные садоводы считают, поскольку они ранее вносили взносы в полном объеме на ремонт улицы (к примеру на отсыпку дорог) или установку ЛЭП и электростолбов, то этот ремонт в обязательном порядке должен быть именно на их улице и при этом другие улицы их совершенно не «волнуют». В качестве оправдания своего отказа далее вносить взносы, как считают многие садоводы, ремонт в предыдущем году, был произведен не на их улицы, это дает им право не вносить взнос в текущем году, так как их якобы «обманули» и до тех пор, пока не будет произведен ремонт на их улице они вносить взносы не будут и считают, что это «законно».

Правомерность вышеуказанной позиции садоводов зависит от следующих факторов:

Во первых - следует выяснить на какой объем ремонта планировался размер взноса, к примеру на монтаж новой ЛЭП - на все улицы в Товариществе или же на строго определенные. Как правило монтаж новой ЛЭП производится за счет средств целевого взноса. Название говорит само за себя - денежные средства такого взноса имеют строго определенную цель и как правило она указывается в решении общего собрания членов Товарищества. В большинстве случаев смонтировать новую ЛЭП одновременно (за короткий промежуток времени) т.е. на всех улицах, за счет средств годового целевого взноса - не представляется возможным, поскольку это колоссальные одновременные капитальные вложения, явно не посильные даже для всех садоводов, в силу чего, для уменьшения финансовой нагрузки, целевые капитальные вложения разбиваются на этапы по годам (график), в зависимости от установленного план-графика. Поэтому, на общем собрании утверждается поэтапный, на несколько лет, план-график асфальтирования улиц, в соответствии с которым вносят целевой взнос, который аккумулируется (собирается в текущем году со всех) по принципу общего «котла» и обезличивается (смешивается т.е.: в текущем году – за счет всех монтируются ЛЭП в определенной улице, а в следующем – за счет всех в следующей запланированной улице). Из чего следует то, что каждый, кто внес взнос, имеет право, требовать от правления и председателя, исполнения утвержденного поэтапного (целевого) плана, а именно только тех этапов которые должны были быть выполнены (запланированы) в отчетных годах. При этом нельзя обвинять правление и председателя в том, что он, соблюдая утвержденный целевой и поэтапный

план, не электрифицировал улицу, до которой еще не дошла очередь. Является общеизвестным и вполне очевидным правилом, что первостепенная роль и обязанность правления и его председателя это - исполнить волю (решения) общего собрания, а соответственно выполнить целевой поэтапный план капитального ремонта и/или исполнить, освоения средств в запланированном, приходно-расходной сметой, объёме и назначении. Нарушение или превышения установленного размера и назначения взносов приравнивается к нецелевому использованию средств, превышению полномочий, что как минимум грозит досрочным отстранением председателя от занимаемой должности и как максимум возмещением Товариществу убытков (ущерба). В силу изложенного председатель и правление ограничены решениями общего собрания в части размера взносов и их целевого назначения.

Во вторых - собрался ли взнос в запланированном объеме (т.е. все ли внесли по факту взносы на запланированный ремонт или нет), поскольку от этого зависит достаточно ли средств для завершения всего необходимого и неделимого комплекса работ по утвержденному целевому этапу. В случае если запланированных средств собрано по факту недостаточно, зачастую начинать запланированный этап работ не целесообразно, поскольку для его завершения необходимо выполнить весь зачастую неделимый комплекс работ, в противном случае все выполненные работы в связи с их не завершением окажутся напрасными. Поэтому, в каждом отдельном случае следует выяснить, причину отсутствия ремонта (по зависящим от работы правления причинам или независящим – в связи с недобросовестным поведением граждан-правообладателей по своевременному и полному внесению средств).

В соответствии с действующим законодательством, весь указанный выше план работ (поэтапный график), целевое расходование средств, причину отклонений или изменений целевого использования собранных средств проверяет избранная общим собранием ревизионная комиссия и в случае если по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности правления и председателя не выявлено каких либо нарушений и её положительное заключение (акт) утверждено на общем собрании предполагается, что все работы как текущего так и капитального характера выполнены надлежащем образом и в соответствии с целевым планом работ. В случае не согласия с заключением ревизионной комиссии, для признания её заключения не действительными необходимо решение суда, вступившее в законную силу и до тех пор пока такого решения нет, решения общих собраний и заключения ревизионных комиссий считаются правомочными и обязательны для исполнения всеми членами соответствующего гражданско-правового сообщества.

Вывод: Доводы и контраргументы граждан правообладателей садовых участков основанные на том, что рядом с их садовыми участками отсутствует те или иные элементы инфраструктуры или они находятся в ненадлежащем состоянии или они им в принципе не нужны (к примеру электроэнергия) и это обстоятельство дает им право не вносить установленные взносы на капитальный или текущий ремонт основаны на не верном понимании и толковании норм устава и действующего законодательства.

Юрист Объединения по договору ГПХ

Канаев Олег Александрович
тел. 8 963 478 20 20