

Многие садоводы убеждены в том, что председатель правления обязан устранять нарушения, в принудительном порядке допущенные садоводами на своих индивидуальных садовых участках, в нарушение норм отступа от смежной с ними границы участков и иных требований законодательства или устава.

В целях устранения недопонимания между органами правления СНТ и садоводами, следует проводить различия в обязанностях правления СНТ, его председателя и вообще понимать основные задачи и цели Товарищества как юридического лица в целом, предназначения вносимых членами СНТ взносов и платежей.

Для понимания указанного следует определиться со следующими понятиями:

Все имущество расположенное в границах СНТ (в том числе земли) делиться на две основные категории:

- имущество общего пользования – принадлежащее всем садоводам и переданное Товариществу как юридическому лицу для его содержания, управления эксплуатацией. Указанное имущество общего пользования принято называть инфраструктурой;

- индивидуальное имущество садоводов – непосредственно индивидуальные садовые (земельные) участки и все что находится в их границах (садовые домики, прочие постройки капитального и временного характера (бани, теплицы, хоз.блоки), садовые насаждения и прочее имущество.

Основной предмет деятельности Товарищества как юридического лица т.е. на что направлена его основная деятельность это – имущество общего пользования принадлежащее всем садоводам и переданное Товариществу как юридическому лицу для его содержания и эксплуатации в соответствии с уставом.

Именно для этой цели оно создано всеми собственниками и правообладателями садовых участков, которые в данном случае выступают в качестве участников и учредителей юридического лица.

Устав в данном случае имеет признаки общественного соглашения, но при этом между садоводами, собственниками садовых участков и Товариществом не возникает договорных отношений а присутствуют только уставные (корпоративные) правоотношения т.е. основанные на уставе. Товарищество не оказывает услуг садоводам, а садоводы не являются потребителями услуг. Посредством взносов и платежей садоводы возмещают затраты Товарищества в объеме принятых решений общим собранием и предусмотренных приходно-расходной сметой.

Для достижения вышеуказанных целей Товарищества его участники (члены Товарищества) выбирают на общем собрании (собрании уполномоченных) членов правления и его председателя, и ежегодно утверждают перед ними основные направления деятельности и задачи, в соответствии с уставом:

- создавать условия для полноценного использования индивидуальных садовых участков по прямому целевому назначению – ведению садоводства - посредством создания инфраструктуры в объеме принятых решений и предусмотренных приходно-расходной сметой на текущий год. В инфраструктуру входят следующие объекты общего

пользования: 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 сигнализации, здание правления, трактора, машины, механизмы и прочее.

- организация обеспечения возможности потребления (электро, водоресурсов, вывоз мусора и т. п.) членов Товарищества – правообладателей садовых земельных участков и организация возмещения всех потерь и затрат в связи с указанным, членами Товарищества в садоводческий сезон.

- решение иных вопросов текущей жизни Товарищества, направленных на содействие члена Товарищества и членам их семей в организации выращивания плодовых, ягодных и иных сельскохозяйственных культур в пределах садоводческого сезона.

Из указанного вытекают основные обязанности правления СНТ и его председателя в отношении имущества общего пользования:

- создавать условия (инфраструктуру) для полноценной возможности использовать индивидуальные садовые участки, в садоводческий сезон и по прямому целевому назначению – ведению садоводства в объеме принятых решений и предусмотренных приходно-расходной сметой, не вмешиваясь в частную (индивидуальную) собственность садоводов и правоотношения между ними;

в отношении индивидуального имущества садоводов:

- доводить до садоводов, информацию о нормах общежития установленных уставом и приложениями к нему, о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению индивидуальной собственностью на принадлежащем им садовых участках, градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил использования индивидуального имущества принадлежащее садоводам.

При этом в соответствии с уставом СНТ индивидуального (персонального) уведомления садоводов о правовом режиме использования садовых участков равно как о всех принятых решениях на общих собраниях СНТ – не предусмотрено. Все указанные решения, устав, правила внутреннего распорядка и землепользования вывешиваются на информационных стендах Товарищества и имеют общедоступный характер или предоставляются для ознакомления и изучения по индивидуальному (персональному) требованию садовода.

Любой садовод имеет право самостоятельно ознакомиться с правилами землепользования и застройки СНТ (ПЗЗ) так как они имеют общедоступный характер и размещены на официальных сайтах администрации городов и поселений, ознакомиться с уставом и правилами внутреннего распорядка и землепользования в границах СНТ, в случае наличия вопросов и не ясностей письменно обратиться в правление Товарищества за разъяснениями относительно правового режима использования садовых участков в границах Товарищества и получить соответствующие разъяснения

Досконально разобраться с правовым режимом землепользования и застройки а так же со всеми не благоприятными последствиями допущенных нарушений это прямая обязанность правообладателя (собственника) садового участка. Не знание закона - не освобождает от ответственности.

В соответствии с указанным и поскольку Товарищество в лице органов правления не имеет права вмешиваться в частную (индивидуальную) собственность садоводов оно не

обязано нести ответственность за правонарушения допущенные садоводами на своих индивидуальных садовых участках. Данную ответственность несет собственник садового участка (или его правопреемник) допустивший правонарушение.

В случаях спора между садоводами по поводу правил использования индивидуального имущества не принадлежащего Товариществу (не соблюдение норм отступа от границ садового участка, затопление, затенение и прочее), правление и его председатель обязаны комиссионно установить факт наличия (или его отсутствия) данного обстоятельства и выписать предписание виновному лицу об устранении выявленных нарушений. При этом если виновное лицо не устранил выявленные нарушения в указанный срок, инициативой обратиться в суд наделен только садовод-заявитель право которого нарушено вследствие выявленного нарушения, при этом правление Товарищества присоединяется к иску в качестве третьего лица на стороне садовода-заявителя право которого нарушено.

Вывод: Правление Товарищества и его председатель не имеет права сносить в принудительном порядке постройки возведенные в нарушение правил или иные нарушения, при этом обязано предпринять все возможные законные действия по установлению факта правонарушения при наличии соответствующих письменных обращений от заявителей, надлежащим образом разъяснить виновникам правовые последствия и в случае не устранения нарушений в предоставленный срок, предоставить садоводу все необходимые документы подтверждающие факт правонарушения для возможного обращения в суд и в последующем присоединиться к иску в качестве третьего лица на стороне истца.