

Разъяснение по поводу необходимости вносить взносы и платежи

Многие собственники, наследники, покупатели и прочие пользователи садовых участков (далее- правообладатели) возмущены претензией правления СНТ о необходимости погасить образовавшуюся задолженность по внесению взносов и иных обязательных платежей .

При этом, по мнению многих собственников, наследников, покупателей и прочие пользователей садовых участков в качестве контраргументов и доводов, обосновывающих отсутствие у них обязанности вносить указанную оплату, ссылаются на не использование ими садового участка вследствие чего не потребление ресурсов (поливная вода, электроэнергия) и не использование инфраструктуры СНТ (дороги, коммуникации и прочее) и (или) отсутствие надлежащей сохранности в СНТ, их личного имущества на садовом участке (кража ложек, вилок, баков, урожая или прочее повреждение имущества – к примеру сгорел садовый домик).

В случае рассмотрения данных споров в суде, указанные аргументы и доводы правообладателей садовых участков, судьями не принимаются во внимание вследствие чего суды приходят к выводу, что указанные взносы и платежи подлежат обязательной оплате вне зависимости от использования или неиспользования садового участка поскольку они вообще не зависят от использования садового участка, по следующей причине:

В силу прямого указания п. 3 ст. 123.13 Гражданского кодекса РФ при приобретении права собственности на садовый участок, в случае получения наследства или дарения - в любом случае становясь собственником доли в общем имуществе (инфраструктуре) вне зависимости от своего желания (воли), а на основании ст. 210,249 ГК РФ, на собственника доли в общем имуществе возложено бремя финансового содержания принадлежащего ему имущества в том числе доли, вне зависимости от использования или неиспользования садового участка, в силу чего, каждый садовод, обязан возмещать затраты Объединению по содержанию доли в общем имуществе посредством внесения взносов и платежей так как всё общее имущество передано на содержание, специально созданному для этих целей, всеми садоводами - юридическому лицу (некоммерческому объединению). Посредством содержания общего имущества (инфраструктуры) в том числе доли в ней, обеспечивается возможность (создаются условия), каждому садоводу без исключения, вести садоводство, т.е. использовать садовый участок по прямому целевому назначению. В указанном случае размер доли в общем имуществе, зависит от количества садовых участков в объединении (в соответствии со списком собственников) и при этом доля в праве на имущество общего пользования обезличена (растворена) в общей массе и не является локализованной (отдельно выделенной) и как правило определяется в долях единицы (например 1/1300) в зависимости от количества участков в Объединении. **В силу указанного членские, целевые взносы и платежи это платежи не за садовый участок, а по сути предназначены для содержания (ремонта, реконструкции, восстановления полностью изношенного имущества) доли в имуществе общего пользования, принадлежащей каждому собственнику садового участка без исключения и вне зависимости от его желания использовать эту долю в инфраструктуре по прямому назначению или нет. На основании изложенного каждый собственник или правообладатель обязан нести бремя содержания своего имущества (доли) соответственно вносить установленную для этого оплату.**

Платежи предусмотренные за охрану предполагают организацию сохранности общего имущества Товарищества (доли принадлежащей собственнику садового участка по умолчанию) в том числе: поливной системы (насосные, водовод и т.д.), ЛЭП, трансформаторы, организацию пропускного режима на территории Товарищества и поддержание правопорядка на территории

общего пользования. При этом данные платежи никогда не предназначались на организацию охраны индивидуальных садовых участков и имущества на них. Охрана индивидуального имущества собственника садового участка (садового домика, строений, урожая и др.) определяется условиями отдельного (индивидуального) договора и заключается по инициативе собственника и на условиях согласованных и определенных с охранной организацией или службой. Вследствие чего в случае пропажи или прочего повреждения личного имущества на садовых участках, правление Объединения не может нести ответственности за это, а поэтому к обязанности своевременно вносить членские, целевые взносы и платежи за охрану общего имущества не имеет никакого отношения. Каждый собственник обязан самостоятельно заботиться о своем имуществе и его сохранности – за свой счет устанавливать датчики движения, сигнализацию, ограду и прочее.

При этом если собственники или правообладатели не подписывали заявления о вступлении в члены Объединения и не принимали на себя обязательства соблюдать устав, то при предъявлении к ним требования об уплате взносов меняется основание иска и предъявляется иск о неосновательном обогащении в соответствии с гл. 60 ГК РФ. (см. позицию Верховного суда РФ от 02.07.2014 г. п.2.7).

На основании вышеуказанного каждому собственнику - должнику следует задуматься стоит ли доводить дело по уплате взносов и платежей до суда или нет, так как в случае судебного разбирательства суд присуждает проигравшей стороне обязанность дополнительно оплатить все судебные расходы: гос.пошлину, затраты связанные с привлечением юриста выписки из ЕГРП, ГКН а в последующем еще и исполнительский сбор и штраф в Федеральную Службу Судебных Приставов, что в среднем увеличивает долг на 30 -50 % по отношению к досудебной (претензионной) сумме долга.

В случае несогласия или недоверия к вышеизложенному каждый садовод, собственник садового участка имеет полное право обратиться с консультацией к любому квалифицированному юристу, не заинтересованному в исходе спора и получить его мнение по поводу изложенного или предоставить контактный телефон указанный ниже для согласования и урегулирования позиций спорящих сторон.

Юрист Объединения по договору ГПХ

Канаев Олег Александрович
Тел.сот +7 963 478 20 20