

Многие садоводы желающие выйти из членов Товарищества или не вступать в него изначально полагают, что членские и целевые взносы, предназначенные для членов Товарищества после их выхода или невступления должны либо отсутствовать в принципе, либо как минимум снизиться, дополнительно к этому указанные садоводы полагают, что в случае отсутствия членства в Товариществе, на них не распространяются устав, положения к нему и прочие решения общих собраний членов Товарищества. Правомерность данной позиции зависит от следующих обстоятельств:

В соответствии с ст.8 ФЗ-66 « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998г. каждый садовод вправе вести садоводство в индивидуальном порядке. На основании п. 2 указанной статьи садовод вправе пользоваться объектами инфраструктуры (улично-дорожная сеть, поливная система, ЛЭП, трансформаторы, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное) **только за плату на условиях договора заключенных с Товариществом.** При этом нормы ФЗ-66 не содержат указаний на освобождение от уплаты в случае не использования садового участка по назначению и в силу этого устав СНТ предусматривает вне зависимости от использования садового участка, обязанность, нести бремя содержания доли в имуществе общего пользования принадлежащей каждому собственнику садового участка в границах Товарищества. Имущество общего пользования принято называть инфраструктурой которая **предназначена для полноценного использования садового участка по прямому целевому назначению, т.е. для обеспечения возможности, ведения садоводства на индивидуальных садовых участках.**

При этом размер доли в общей инфраструктуре измеряется в условных единицах и зависит от количества садовых участков к примеру: в СНТ 500 участков значит каждому садоводу-собственнику участка принадлежит 1/500 доли общего имущества (инфраструктуры). При этом эта доля не является отдельно выделенной или локализованной, она растворена в общей массе и обезличена, поэтому внесение платежей на её содержание производится по принципу общего «котла», в который все складываются, а правление, исполняя решение его собственников, производит ремонт, содержание в соответствии с принятым графиком ремонта и приходно-расходной сметой.

Между каждым собственником садового участка и его долей в общем имуществе (инфраструктуре) всегда присутствует неразрывная связь (ст. 123.13 ГК РФ) как между главным объектом и принадлежностью, которая призвана обеспечивать возможность использовать главный объект по прямому целевому назначению. Без указанной принадлежности не представляется возможным делать это полноценно, без неудобств, поэтому они неотделимы, в силу прямого указания в законе *а соответственно садовод не вправе по собственной воле учитывать эту долю отдельно от своего садового участка, не взирая на то, что в свидетельстве о государственной регистрации права (зеленке) отсутствует указание о собственности доли в общем имуществе (инфраструктуре).*

Обязанность вносить взносы и платежи за создание условий для ведения садоводства (содержание инфраструктуры) возникает у каждого собственника садового участка вне зависимости от членства в Товариществе, в силу того, что в границах Товарищества действует специальный правовой режим коллективного хозяйства – принцип большинства т.е. если на общем собрании большинством садоводов было принято решение о внесении взносов и платежей в определенном размере это решение обязательно для всех собственников садовых участков.

Платежи вносимые садоводом-индивидуалом, не являющимся членом Товарищества это платежи не за содержание индивидуального садового участка, а по своей сути предназначены для содержания доли в имуществе общего пользования (инфраструктуре), принадлежащей каждому собственнику садового участка вне зависимости от его воли и желания, или не желания использовать эту долю в инфраструктуре по прямому назначению. Использует ли собственник свой садовый участок или нет, это его право, но возмещать затраты по содержанию его доли в общем имуществе он обязан, в любом случае так как Товарищество обеспечило (создало) возможность для ведения садоводства, содержа его собственность в виде доли в общем имуществе, а на основании ст.249 ГК РФ каждый собственник доли в

общем имуществе обязан нести бремя содержания соразмерно своей доле путем компенсации (возмещения) затрат специально созданного для этого органу управления, большинством собственников садовых участков .

Одновременно с этим, поскольку садовод – индивидуал не является членом Товарищества он имеет право требовать от Товарищества индивидуальных (особенных) условий при заключении договора по содержанию его доли в инфраструктуре в рамках чего в случае не согласия с назначением взносов принятых в установленном порядке на общем собрании для членов Товарищества, предложить Товариществу иное конкретное (индивидуальное) целевое назначение вносимых, конкретно им, целевых взносов при условии соблюдения размера установленного взноса как для членов Товарищества. При этом предлагаемое Пользователем назначения взносов должно быть не только в индивидуальных интересах Пользователя но иметь и общественно полезное назначение к примеру: отсыпка дороги на улице Пользователя, замена общего водовода на ветке Пользователя и прочее.

В соответствии с пунктом 2.4.12. проекта договора о пользовании и (или) содержании инфраструктуры: На Пользователя распространяются все решения общего собрания членов Товарищества «по умолчанию», до момента поступления от него письменного обращения об изменении целевого назначения вносимых им платежей. В случае отсутствия указанного в настоящем абзаце письменного обращения, Пользователь обязан вносить платежи за содержание и (или) использование инфраструктуры на цели, в размере и сроки установленные для членов Товарищества, если в рамках договора не достигнуто и (или) не оформлено в письменном виде иное соглашение об индивидуальном целевом назначении платежей, вносимых Пользователем. *Только в случае достигнутого (подписанного) дополнительного соглашения об индивидуальном целевом назначении платежей, вносимых Пользователем, по общему правилу и смыслу договора решения общих собраний (собраний уполномоченных) в части назначения взносов и платежей, не распространяются на правоотношения между Пользователем и Товариществом и определяются в соответствии с подписанным сторонами договором и дополнительным соглашением к нему. При этом, условия подписанного соглашения по «общему правилу» действуют в течении одного садоводческого или календарного года и должны пересматриваться при утверждении нового размера взносов общим собранием членов Товарищества, на новый срок. При отсутствии пересмотренного и подписанного сторонами соглашения на новый срок, «по умолчанию» на платежи Пользователя начинают распространяться все решения собрания в части размера и целевого назначения взносов.*

Вывод: Преимущество в индивидуальном ведении садоводства заключается только в том, что у садовода-индивидуала появляется право согласовать и подписать с Товариществом соглашение об установлении иного целевого назначения вносимых им платежей за пользование и (или) содержание инфраструктуры при соблюдении общественно - полезного характера и размера платежа равному установленному собранием взносу для членов Товарищества. Все остальные условия ведения индивидуального садоводства аналогичны как для члена Товарищества.

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 и/или предоставить указанный контактный телефон для согласования и урегулирования позиций спорящих сторон.

Номера телефонов бесплатной юридической консультации в г. Магнитогорске:

Магнитогорское отделение Ассоциация Юристов России – тел. 22-91-91;
Студенческая Юридическая Клиника при Магнитогорском филиале РАНХиГС 23-24-73;
Объединение Защиты прав Потребителя в г. Магнитогорске тел. 26-07-36;
Общественная палата г. Магнитогорска тел. 29-76-77, 26-51-08;

Канаев Олег Александрович тел. 8 963 478 20 20