

Для чего предназначены взносы вносимые садоводами за охрану.

Основная Цель деятельности Товарищества: это создание и обеспечение условий для полноценного использования индивидуальных садовых участков по прямому целевому назначению – ведению садоводства в садоводческий сезон, посредством создания, сохранения, ремонта и эксплуатации ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ИОП) - имущество (в том числе земли общего пользования), предназначенное для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей собственников садовых участков в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, организации отдыха и иных потребностей (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, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Под имуществом общего пользования (ИОП) принято понимать – инфраструктуру - как совокупность объектов общего пользования, находящееся в общей долевой собственности всех садоводов и переданного ими Товариществу как юридическому лицу для содержания, сохранения, ремонта и эксплуатации с согласием всех садоводов, возмещать соответствующие затраты Товариществу всеми собственниками садовых участков в равных долях и в размере установленном общим собранием.

Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом, основными целями и задачами деятельности и в пределах, предусмотренных положениями Устава и решениями общего собрания. Полномочия правления, его председателя равно как работников Товарищества в лице вахтеров-обходчиков ограничены красными линиями в силу чего Товарищество в лице его работников, не вправе вмешиваться в частную собственность садоводов и тем более затрачивать денежные средства на индивидуальные садовые участки.

Красные линии – фронтальные (лицевые) границы садовых участков, разграничивающие земли общего пользования от земель индивидуальных садовых участков.

Денежные средства, вносимые садоводами за охрану предназначены только для сохранности ИОП и не предназначены для охраны индивидуального садового участка и имущества на нем, поскольку полномочия правления ограничены красными линиями в силу чего недопустимо предъявлять претензию правлению и его председателю за кражу и (или) повреждение индивидуального имущества садовода.

Бремя сохранения личного имущества это самостоятельная обязанность его собственника, посредством установки замков высокой степени защиты, камер видеонаблюдения, сигнализации, страхования от кражи, от ущерба или от пожара.

ВЫВОД: Предмет деятельности Товарищества направлен только на ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ИОП) взносы и платежи вносимые садоводами за охрану предназначены только для сохранения, ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. Указанные взносы и платежи не предназначены для охраны индивидуальных садовых участков поскольку это бремя содержания их собственников. В силу того, что Товарищество условно оказывает «услугу» по содержанию и сохранению собственности садовода в виде доли в инфраструктуре (ИОП), а не индивидуального садового участка, каждый собственник садового участка обязан

возмещать затраты Товариществу, посредством внесения взносов и платежей так как на указанные взносы садоводов, Товариществом создаются и обеспечиваются достаточные условия предполагающие возможность полноценного использования садовых участков, для всех без исключения садоводов, вне зависимости от их членства в Товариществе. При этом согласие получать указанную «услугу» каждым садоводом и соответственно вносить оплату за создание условий для ведения садоводства, подтверждается волеизъявлением большинства садоводов на общем собрании. Каждый садовод вправе, самостоятельно для себя принять решение, в каком объеме и как использовать или не использовать свое индивидуальное имущество в виде садового участка, но в любом случае каждый собственник участка обязан подчиниться волеизъявлению большинства садоводов а соответственно нести бремя содержания своей доли в инфраструктуре (ИОП) посредством возмещения (компенсации) затрат Товарищества, внося взносы, пропорционально площади индивидуального садового участка (ст. 210,249 ГК РФ).

Решения собраний большинством собственников - обязательно для исполнения всеми сособственниками общедолевого имущества, вне зависимости от участия или несогласия с ним в силу того, что действующее гражданское законодательство предусматривает основополагающий 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 садоводов этого Объединения 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).

Отмена решений общего собрания возможна посредством обращения в суд или в случае повторного сбора и убеждения большинства участников общего собрания в уменьшении размера взносов или полного их исключения.

На основании вышеизложенного правление Товарищества не может нести ответственность за кражу или повреждения личного имущества садоводов на индивидуальных садовых участках.

В случае несогласия или недоверия к вышеизложенному каждый, собственник объекта недвижимости 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 контактный телефон указанный ниже для согласования и урегулирования позиций спорящих сторон.

Юрист Объединения по договору ГПХ

**Канаев Олег Александрович
тел. 8 963 478 20 20**