

Многие садоводы и собственники садовых участков (далее – правообладатели объектов недвижимости) в качестве причины своего отказа от уплаты членских и целевых взносов приводят такое обстоятельство как отсутствие ремонта именно возле их садовых участков или именно на их улице, поскольку как считают указанные садоводы если они внесли взносы в полном объеме на запланированный ремонт улицы (к примеру на асфальтирование) то этот ремонт в обязательном порядке должен быть именно на их улице и при этом другие улицы их совершенно не «волнуют». Поскольку, как считают данные садоводы, ремонт в предыдущем году, на который они внесли взносы был произведен не на их улице, 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 зависит от следующих факторов:

Во первых - следует выяснить на какой объем ремонта планировался размер взноса, к примеру с асфальтированием дорог в СНТ - на все улицы в Объединении планировался ремонт или же на строго определенные. Как правило асфальтирование улиц и дорог 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 Объединения (конференции). В большинстве случаев заасфальтировать единовременно (за короткий промежуток времени) все дороги, требующие асфальтирования в объединении, за счет средств годового целевого взноса - не представляется возможным, поскольку это колоссальные единовременные капитальные вложения, явно не посильные даже для всех садоводов или владельцев гаражей, в силу чего, для уменьшения финансовой нагрузки, целевые капитальные вложения разбиваются на этапы по годам (график), в зависимости от степени важности (зависит от величины износа и соответственно потребности в первоочередности или иных причин). 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) и обезличивается (смешивается т.е.: в текущем году - все ремонтируют дорогу в одном месте, а в следующем - все ремонтируют дорогу в другом запланированном месте). 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 заасфальтировал 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 (конференции), а соответственно выполнить целевой поэтапный план капитального ремонта и/или исполнения, освоения средств в запланированном, приходно-расходной сметой, объёме и назначении. Нарушение или превышения установленного размера взносов приравнивается к нецелевому использованию средств, превышению полномочий, что как минимум грозит досрочным отстранением председателя от занимаемой должности и как максимум возмещением Объединению 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 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 (конференции) 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 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 объектов недвижимости основанные на том, что капитальный ремонт производился на других улицах а не на их и именно это дает им право не оплачивать взносы на капитальный или текущий ремонт основаны на не верном понимании и толковании норм устава и действующего законодательства.*

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