

Зависит ли Обязанность вносить взносы и платежи от использования или не использования садового участка по прямому назначению – ведения садоводства.

Все коллективные объединения объектов недвижимости к примеру: квартиры в многоквартирном доме, садовые участки с садах, гаражные боксы в гаражных кооперативах предназначены для одной цели - создавать все необходимые условия для полноценного использования соответствующих объектов недвижимости (далее – главные объекты) по назначению, что принято называть инфраструктурой для главных объектов. **К примеру это:**

- общая система отопления в многоквартирном доме, канализационные стояки, общие водопроводные стояки и система розлива по стоякам, электросеть, крыша, чердак, лифт, подвал, придомовая территория и т.д.:
- в коллективных садах - это насосные станции, общие водоводы, система розлива по кварталам и непосредственно по садовым участкам, трансформаторы, ЛЭП, дорожное полотно и дорожное покрытие, внешнее ограждение сада, въездные ворота;
- в гаражных кооперативах – это улично-дорожная сеть, дорожное полотно и покрытие, ЛЭП и трансформаторы, внешнее ограждение, въездные ворота, система видеонаблюдения и пожарной сигнализации и прочее.

По действующему законодательству принадлежит указанная инфраструктура тем, кто в ней непосредственно заинтересован и тем, для кого она создана - это собственники объектов недвижимости - собственники квартир, садовых участков, гаражных боксов. В силу этого с юридической точки зрения инфраструктурой называется - общее имущество всех собственников объектов недвижимости в соответствующем коллективном объединении – общая долевая собственность. Размер доли измеряется в условных единицах и зависит либо пропорционально площади (квартиры), либо количеству садовых участков к примеру в СНТСН 500 участков значит каждому собственнику участка принадлежит 1/500 доля общего имущества, аналогично в ГСК.

Между собственником объекта недвижимости и его долей в общем имуществе присутствует неразрывная связь (ст. 123.13 ГК РФ) как между главным объектом и принадлежностью, которая призвана обеспечивать возможность использовать главный объект по прямому назначению. Без принадлежности не получится делать это полноценно, без неудобств, поэтому они неотделимы, в силу прямого указания в законе. К примеру: не возможно использовать квартиру без общей системы отопления и системы канализации, электроснабжения, садовый участок без поливной воды, электроэнергии, гаражный бокс без улично-дорожной сети, контрольно-пропускного пункта, кадастрового учета блоков и т.д.,

Для обслуживания, текущего ремонта, содержания, обеспечения сохранности коллектив собственников собравшись на общее собрание, принимает решение о способе как все это делать - способе управления общим имуществом принадлежащем им на праве собственности в долях. Действующее законодательство предусматривает три способа управления (обслуживания, содержания, сохранности) в том числе:

1. Непосредственный – когда управляет сам коллектив или его представитель без образования юридического лица (товарищества, кооператива)
2. Условно-непосредственный – когда собственники сами создают для управления юридическое лицо (СНТСН, ГСК) и наделяют его определенными полномочиями, выбирают правление и председателя только из своего состава. Т.е. все собственники объектов недвижимости являются участниками (учредителями) этого юридического лица. Между участниками (учредителями) и СНТСН, ГСК присутствуют уставно-обязательственные отношения.
3. Опосредованный - когда собственники передают свое имущество специально созданному для этих целей юридическому лицу – управляющей компании УК. Заключают с УК договор по управлению общим имуществом, но оно полностью не зависимо от собственников объектов недвижимости и поэтому между УК и собственниками присутствуют только договорные отношения.

В СНТСН и ГСК за многие годы сложилось общее правило, что все собственники садовых

участков и гаражных боксов сами создали юридическое лицо, выбрали председателя и правление и передали ему свое обще-долевое имущество для содержания, ремонта, сохранности т.е. приняли условно-непосредственный способ управления обще-долевым имуществом. При этом все собственники садовых участков или гаражных боксов обязались регулярно вносить взносы и платежи, как на содержание самого имущества, так и на заработную плату тех работников которые осуществляют все это содержание, ремонт, охрану общего имущества. В случае если собственники объектов недвижимости не обязывались вносить указанные взносы на основании заявления о согласии соблюдать устав и соответственно вносить взносы или на основании договора о содержании доли в общем имуществе (инфраструктуры), действующее законодательство предполагает, что любое добросовестное лицо (приобретатель, покупатель) приобретая объект недвижимости в определенных границах (СНТ, ГСК) знало или должно было знать действующем в нем правовом режиме, о всех юридических последствиях такого приобретения в том числе должно было разобраться о том, какие дополнительные обязанности он будет нести в связи с таким приобретением (покупкой) данного объекта недвижимости. **Общепринятое правило:** *незнание закона – не освобождает от ответственности.*

В силу того, что указанные затраты предназначены на содержание именно общего имущества, а не индивидуального (квартиры, сада, гаража) они расходуются вне зависимости от использования индивидуального объекта недвижимости (главный объект) к примеру: собственник квартиры не живет в ней много лет, но при этом общий канализационный стояк изнашивается в силу того, что им пользовались другие квартиры и с течением времени он сгнил, его необходимо менять за деньги всех собственников квартир которые имеются в данном многоквартирном доме и вне зависимости от использования главного объекта так как без стояка ни одна из квартир не может полноценно использоваться по прямому назначению. В силу прямого указания закона все собственники долевого имущества несут бремя содержания и сохранения общедолевого имущества пропорционально своей доле ст. 249 ГК РФ. На основании того, что любое общее имущество (инфраструктуру) необходимо содержать и сохранять, затраты на его содержание принято называть условно-постоянными расходами, поскольку они не зависят от использования основного (главного) объекта имущества (квартиры, гаража, сада).

В силу указанного членские, целевые взносы и обязательные платежи это платежи не за использование самого садового участка (главного объекта), а по своей сути предназначены для содержания (ремонта, реконструкции, восстановления полностью изношенного имущества) доли в имуществе общего пользования (инфраструктуре), принадлежащей каждому собственнику объекта без исключения и вне зависимости от его воли и желания или не желания использовать эту долю в инфраструктуре по прямому назначению.

Указанные затраты, по содержанию инфраструктуры (долей всех собственников садовых участков) имеют условно-постоянный характер т.е. не зависят от использования самих садовых участков так и долей в общем имуществе садоводами, так как правление Объединения за счет затрат на содержание инфраструктуры **обеспечило (создало) возможность использовать как садовый участок (главный объект) по прямому назначению- ведению садоводства так и долю в инфраструктуре, в силу чего собственник имущества обязан нести бремя содержания своего имущества соразмерно доли, на основании ст. ст. 210,249 ГК РФ посредством возмещения затрат Объединению – внесением взносов и платежей.**

В случае использования садового участка по назначению каждый садовод дополнительно к вышеуказанному оплачивает (возмещает) так называемые условно-переменные расходы за потребляемые ресурсы - за электроэнергию и поливную воду (в случае её покупки Объединением)

При этом доводы и контраргументы граждан на то, что они лично на общем собрании (конференции) не присутствовали и никаких решений относительно утверждения размера взносов не устанавливали, в связи с чем, такие граждане считают, что они на себя подобных обязательств не принимали и поэтому не должны никаких взносов и платежей оплачивать - не состоятельны в

силу следующего: Действующее гражданское законодательство предусматривает основной принцип демократического общества и коллективного хозяйства (общего коллективного имущества) – власть большинства т.е. **при условии если на общем собрании большинство членов Объединения приняли (утвердили) какое-либо решение - оно обязательно для всех членов и собственников объектов недвижимости 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). При этом доводы членов Объединения утверждающих о том, что решение общего собрания (конференции) не действительно (в силу отсутствия кворума или иного) и по этой причине гражданин считает, что он не обязан исполнять такие решения - основано на не верном понимании и толковании права так как для признания решений общего собрания (конференции) или заседаний правления не действительными необходимо решение суда вступившее в законную силу и пока такого решения нет, решения общих собраний считаются правомочными и обязательны для исполнения всеми членами соответствующего гражданско-правового сообщества.**

Денежные средства в составе членских взносов предусмотренные на водоснабжение поливной водой, предназначены не для покупки самой воды как ресурса (она как правило берется из рек или озер и за неё Товарищество не платит) а для возмещения затрат Товарищества на содержание, текущий и капитальный ремонт, сохранности всей системы водоснабжения, покупку и монтаж трубопроводов и запорной арматуры, насосов, электродвигателей и прочие затраты по содержанию, напрямую связанные с созданием условий для возможного потребления поливной воды, всеми садоводами. Система водоснабжения – один из элементов инфраструктуры общего имущества. Указанные затраты имеют условно-постоянный характер, т.е. они не зависят от фактического потребления воды а поэтому в силу прямого указания в законе (ст. 210, 249 ГК РФ) подлежат возмещению садоводом вне зависимости от её потребления, так как каждый садовод является собственником доли в общей системе водоснабжения и обязан нести бремя содержания соразмерно своей доле, в том числе по содержанию системы водоснабжения как своей доли в праве общей долевой собственности.

Безусловно кроме условно-постоянных затрат на содержание и сохранение системы водоснабжения имеются и условно-переменные затраты которые зависят от потребления воды (электроэнергия для насосов), но их доля в общей структуре затрат в среднем составляет от 3 до 10 % поскольку она не столь значительна, в силу чего ею как правило пренебрегают.

На основании изложенного средства вносимые садоводом на водоснабжение в основной своей доле предназначены на содержание системы водоснабжения (90-97 %), а не для покупки самой поливной воды, в силу чего, **в случае её не потребления садоводом, не исключаются из расчета членских взносов (поскольку затрат на покупку самой воды не было предусмотрено изначально) при этом возможно, исключение только не значительной части (от 3 до 10 %), предназначенной на электроэнергию для насосов и прочие прямые эксплуатационные затраты.**

Все описанное выше так-же распространяется и на платежи предусмотренные за охрану так как они предназначены для организации сохранности именно общего имущества и организацию пропускного режима на территорию или в многоквартирный дом. При этом данные платежи никогда не предназначались на организацию охраны индивидуальных садовых участков, гаражей и имущества в них. Охрана индивидуального имущества собственника объекта недвижимости 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, кражи или прочего повреждения личного имущества на садовых участках, в гаражах, квартирах правление Объединения не может нести ответственности за это, поскольку изначально это не было предусмотрено уставом и оплата за это не вносилась, поэтому обязанность своевременно вносить членские, целевые взносы и платежи за охрану общего имущества остаются даже в случае кражи или повреждения имущества. Каждый собственник

обязан самостоятельно заботиться о своем личном имуществе и его сохранности – за свой счет устанавливать, сигнализацию, видеонаблюдение, датчики движения, ограду, замки повышенной секретности и прочее. Как вариант в СНТ, ГСК возможно создать дополнительный взнос с собственников, на охрану личного имущества, получить специальную лицензию, нанять на работу аттестованных охранников и в этом случае правление и председатель будут нести ответственность за кражу, пропажу или повреждение личного имущества хранящегося в личных объектах недвижимости. В случае если такового решения собрания нет и (или) оно не предусмотрено утвержденной приходно-расходной сметой (бюджетом), требовать от правления и его председателя исполнения подобных обязанностей – **НЕЗАКОННО!**

В случае если собственники или правообладатели объектов недвижимости 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, 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**