

Многие садоводы и (или) собственники садовых участков требуют от правления Товарищества проведение мелиоративных мероприятий т.е. недопущению затопления, переувлажнения почвы, организации водоотведения, осушения почвы их индивидуальных садовых участков, а так же прилегающей территории мотивируя данное требование тем, что в любом случае это обязанность правления. В случае если, указанные мелиоративные мероприятия не произведены по просьбе садоводов, соответственно, как полагают многие садоводы, не созданы условия для ведения садоводства, то именно это предоставляет им право, не вносить взносы в текущем и последующем году, и до тех пор, пока не будут созданы условия для «полноценного» ведения садоводства на индивидуальном садовом участке, и считают, что это «законно».

Правомерность вышеуказанной позиции зависит от следующих факторов:

Во первых: Является общеизвестным, что природный рельеф местности любого Товарищества никогда не бывает ровным и поэтому всегда имеет низменности и возвышенности а соответственно от этого у кого-то «вымерзают» садовые насаждения по сравнению с другими садовыми участками к примеру в низменности, а у кого-то «сгорают» от засухи и ветровой эрозии к примеру на возвышенности. При этом в низменности - почва более увлажненная и плодородная по сравнению с участками которые расположены на возвышенности к примеру в СНТ «Уралец», «Коммунальщик» г. Магнитогорска на возвышенностях, на садовых участках вообще отсутствует плодородный слой почвы – только скальный грунт и садоводы вынуждены завозить её самостоятельно за счет своих средств и сил, десятками грузовых автомашин. В силу указанного, при приобретении права на садовый участок (приватизация, покупка, наследство), любой добросовестный приобретатель права на садовый участок, перед принятием решения о его приобретении должен проявить достаточную степень осведомленности и осмотрительности, не проявлять поспешности и беспечности, так как он должен был разобраться во всех тонкостях ведения садоводства, знать и понимать, что в последующем он будет обязан самостоятельно нести бремя содержания и сохранения своего садового участка как объекта права и имущества и нести соответствующие затраты для этого. **Общепринятое правило:** *незнание закона – не освобождает от ответственности*. К примеру жалобы садовода на то, что у него «убило» в заморозки все садовые насаждения а у садовых участков расположенных на возвышенности не «убило» – не принимаются правлением к рассмотрению, поскольку сам садовод обязан самостоятельно проявлять достаточную степень предусмотрительности при ведении садоводства, как перед принятием решения о приобретении садового участка так и в последующем при ведении садоводства. Равно так – же при весенних паводках и ливневых дождях каждый садовод обязан понимать, что участок находящейся в низменности, с учетом природного рельефа подвержен повышенному риску затопления и (или) переувлажнения а соответственно самостоятельно принять меры, вплоть до кардинальной - смены садового участка так как в большинстве случаев стоимость мероприятий по недопущению затопления не являются сопоставимыми и соразмерными с тем экономическим эффектом от использования садового участка в виде урожая овощей и прочей садовой продукции. В силу изложенного, правление Товарищества перед принятием о проведении мелиоративных мероприятий, обязано исследовать все природные условия (рельеф местности, топографию и прочее) и соответственно технические возможности и экономическую

обоснованность вложений и затрат, с обязательным включением указанных мероприятий в общую смету затрат и её утверждению общим собранием Товарищества, поскольку источником финансирования в любом Товариществе является только садоводы. Соответственно, садоводы садовых участков расположенных на возвышенностях, при принятии указанных решений, всегда будут контраргументировать тем, что почему они должны платить за недопущение затопления и (или) переувлажнение садовых участков, расположенных в низменностях, поскольку это самостоятельная обязанность садовода – нести бремя содержания своего имущества к примеру путем завоза грунта для приподнятия отметки рельефа или самостоятельная организация водоотливной траншеи, а у правления Товарищества всегда есть более важные задачи в Товариществе к примеру – асфальтирование дорог, смена ЛЭП, трансформаторов, водовода и прочее.

Во вторых: В большинстве случаев провести мелиоративные мероприятия по недопущению затопления и(или) переувлажнению одновременно т.е. за короткий промежуток времени, за счет средств годового целевого взноса - не представляется возможным, поскольку это колоссальные одновременные капитальные вложения, явно не посильные даже для всех садоводов, 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, в соответствии с которым вносят целевой взнос, который аккумулируется (собирается в текущем году со всех) и обезличивается (смешивается т.е.: в текущем году – все средства расходуются в одном месте, а в следующем - все средства расходуются 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 утвержденную бюджет (смету), не выполнил того, что в нем не предусмотрено на этот год т.е. до чего еще не дошла очередь. Является общеизвестным и вполне очевидным правилом, что первостепенная роль правления и его председателя это - исполнить волю общего собрания (конференции), а соответственно и целевой поэтапный план капитального ремонта и/или исполнения, освоения средств в запланированном, приходно-расходной сметой, объеме и назначении. Нарушение этого правила 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 третьих - При условии наличия утвержденных мероприятий по недопущению затоплений и (или) переувлажнения в годовом бюджете (смете) для их осуществления необходимо что бы именно на это собрался 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 мероприятий по недопущению затопления и (или) переувлажнению (по зависящим от работы правления причинам или независящим – в связи с недобросовестным поведением граждан-правообладателей по своевременному и полному внесению средств).

Вывод: Доводы и контраргументы садоводов в том, что правление в любом случае обязано производить мероприятия по недопущению затопления садовых участком и (или) переувлажнению) основаны на не верном понимании и толковании норм устава и действующего законодательства.

Для включения указанных мероприятий садоводу необходимо письменно обратиться к правлению Товарищества и при наличии технической возможности и экономической обоснованности указанных мероприятий настоять на включении данного вопроса на обсуждение общего собрания и соответственно утверждению данных затрат в приходно-расходной сметы на последующий год.

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