

В связи с чем садоводы зимники вынуждены вносить дополнительно к установленному общим собранием размеру членских и целевых взносов, денежные средства за использование своих садовых участков и имущества общего пользования (дороги, электросети, въездные ворота и прочее, далее – инфраструктура) вне садоводческого сезона т.е. с 15 апреля по 15 октября.

Все коллективные объединения объектов недвижимости (Садовых участков) в виде гражданско-правового сообщества – образуют юридическое лицо – Садоводческое Некоммерческое Товарищество (далее-СНТ), члены которого избирают органы правления, председателя, основные цели и задачи которого - создавать все необходимые условия для полноценного использования соответствующих объектов недвижимости – индивидуальных садовых участков (далее – главные объекты) по прямому назначению, посредством создания инфраструктуры для ведения садоводства. В СНТ это называется объекты (имущество) общего пользования в том числе: 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 и прочее.

По действующему законодательству принадлежит указанная инфраструктура тем, кто в ней непосредственно заинтересован и тем, для кого она создана – это все собственники - садовых участков в общей долевой собственности. Размер доли измеряется в условных единицах и зависит от количества садовых участков к примеру в Товариществе 500 садовых участков значит каждому собственнику участка принадлежит 1/500 доля общего имущества и при этом эта доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе и не является локализованной (не может быть выделена в натуре).

Между собственником садового участка и его долей в общем имуществе (инфраструктуре) присутствует неразрывная связь (ст. 123.13 ГК РФ) как между главным объектом и принадлежностью, которая призвана обеспечивать возможность использовать главный объект (садовый участок) по прямому назначению и в гражданском праве это называется неделимый объект (садовый участок и доля в инфраструктуре). Без использования доли в инфраструктуре не представляется возможным использовать полноценно садовый участок к примеру: не возможно использовать индивидуальный садовый участок без использования улично-дорожной сети так как посредством дорог обеспечивается доступ к участку, без поливной воды (летом), электроэнергии, контрольно-пропускного пункта и т.д. При этом поскольку доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе, предполагается, что если садовод использует какую-либо даже не значительную часть общей инфраструктуры к примеру улично-дорожную сеть, въезжает на территорию Товарищества через ворота это значит, что он использует её целиком (т.к. инфраструктура неделима). Поскольку инфраструктура принадлежит всем садоводам, пользоваться даже её частью, в период времени когда она не должна была использоваться т.е. вне садоводческого сезона, допускается только с согласия всех садоводов т.е. общего собрания и на условиях определенных этим собранием.

В силу указанного, каждому собственнику или пользователю садового участка вне сезона следует знать, что «зимний» взнос это взнос не за использование самого садового участка (главного объекта), а по своей сути предназначены для обеспечения возможности использовать его путем содержания части инфраструктуры как неделимого объекта т.е. создания минимальных условий для ей надлежащего использования.

Действующее гражданское законодательство предусматривает основной 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 членов и собственников 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).**

Поэтому решения общего собрания (собрания уполномоченных) и решения правления принятые в установленном уставом и законом порядке (при наличии кворума и принципа большинства) в любом случае правомочны и обязательны для всех садоводов вне зависимости от сезонности использования садового участка.

В связи с указанным уставом, положением по учетной политике, решениями общих собраний действующие приходно-расходные сметы (бюджет) составлены из расчета сезонной деятельности СНТ т.е. в соответствии с постановлением администрации г. Магнитогорска садоводческий сезон начинается с 15 апреля и заканчивается 15 октября каждого года (6 месяцев в году) в пределах которого организовывается автобусное движение, вывоз ТБО и мусора муниципальным транспортом, правление СНТ обеспечивает поливной водой и все остальные условия для ведения садоводства определенные общим собранием. В связи с этим в размер членских, целевых взносов и иных обязательных платежей составлен из условия только сезонного использования садовых участков и приходно-расходная смета, не предусматривает (не заложены затраты) для создания условий для использования садовых участков и общего имущества вне садоводческого сезона (т.е. с 15.10 по 15.04).

При этом в качестве исключения, общее собрание (собрание уполномоченных), разрешает использовать инфраструктуру определенным садоводам (зимникам), которые инициировали её использование вне сезона, но только при условии их согласия взять на себя дополнительно все затраты, расходы и потери образующиеся вне сезона в том числе: с условием оплатить в полном объеме расчистку дорог от снега за собственный счет, потери электроэнергии, питьевую воду (при наличии) так как в случае отсутствия данной инициативы от зимников отсутствовали бы и указанные затраты.

Вывод: Условие общего собрания а соответственно требование правления Товарищества в лице его председателя в части внесения дополнительной платы за пользование инфраструктурой правомерны и основаны на своих законных решениях (протоколах) приходно-расходных сметах, членских взносах которые не предусматривают (не содержат расходов) по использованию инфраструктуры и соответственно индивидуальных садовых участков в зимний период.

Поскольку для использования садового участка вне сезона без потребления электроэнергии, возможно без участия правления Товарищества, органы правления Товарищества в обеспечении подъезда непосредственно к садовым участкам не участвуют, но при этом правление Товарищества расчищает дорогу по центральной (въездной) улице и до здания правления.

В целях недопущения не справедливого увеличения удельной финансовой нагрузки на каждого «зимника» связанных с распределением затрат на расчистку дорог непосредственно к садовым участкам зимников - учет, регистрацию, контроль лиц

зимников ведут заинтересованные в этом лица - все зимники и решают вопросы о об участие всех использующих свои садовые участки, в расчистке дорог, самостоятельно в своем общем коллективе без участия органов правления Товарищества и его председателя. В данном случае коллектив зимников должен выбрать из числа своих лиц старшего и наделить его надлежащем образом полномочиями представлять их интересы (представитель) по доверенности с множественностью лиц на стороне представляемых и заключением договора Гражданско-Правового Характера в котором достаточно подробно и конкретно определить права и обязанности исполнителя с возможностью выполнять роль кассира-казначей с составлением ежемесячного отчета об израсходованных денежных средствах и акта приемки выполненных работ. При этом если коллектив всех зимников не определится и не выберет среди своего коллектива старшего, кто будет выполнять функции кассира-казначей для сбора денежных средств на электроэнергию, на оплату труда дежурному электрику, на расчистку дорог, данный вопрос возможно решить в рамках отдельного договора Гражданско - Правового Характера (далее договор –ГПХ) с кассиром Товарищества поскольку эти обязанности не предусмотрены функциями основного трудового договора у кассира т.к. изначально, при планировании затрат на оплату труда «зимники» не предусматривались ФОТом и ФРВ. Данный договор предусматривает полную ответственность и отчетность именно кассира (как физического лица) перед коллективом зимников и не образует дополнительных прав и обязанностей правления Товарищества и его председателя за собранные и выданные исполнителем денежные средства.

Только в случае наличия надлежаще оформленных правоотношений (договор ГПХ, доверенность) между лицом собирающих денежные средства и расходующие их в интересах всех зимников, возможно привлечение к законной ответственности лица (старшего, казначей, кассира) в случае недостатка денежных средств, не целевого использования или ненадлежащего (халатного) отношения к обязанностям, взятым на себя в добровольном порядке.

На основании вышеуказанного каждому потенциально возможному зимнику перед принятием решения следует задуматься стоит ли использовать садовый участок вне садоводческого сезона так как в данном случае зимник:

1. Использует садовый участок не по прямому целевому назначению т.е. не для ведения садоводства;
2. Вынужден нести повышенную финансовую нагрузку в большинстве случаев явно превосходящую по сравнению с проживанием в индивидуальном жилом доме как по расчистке дорог так, оплате потерь электроэнергии, содержания ремонтно-дежурного персонала, вывозом мусора, водоснабжения и т.д.;
3. Вынужден оформлять правоотношения с лицом которого он привлекает для организации расчистки дорог и сдает ему деньги для этого;
4. Вынужден нести полную солидарную ответственность за ущерб причиненный другим садоводам так и имуществу общего пользования Товарищества вследствие «зимнего» использования в частности вследствие расчистки дорог от снега (повреждения забора при расчистке снега).

Только в случае если вышеуказанные «проблемы и вопросы» оправдываются зимним использованием садового участка имеет смысл его использовать вне сезона.

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