**Материалы семинара «Порядок формирования органов управления садоводческих, дачных и гаражных кооперативов, в том числе порядок инициирования и проведения соответствующих собраний, определения кворума. Процедура внесения изменений в учредительные документы садоводческих, дачных и гаражных некоммерческих объединений»**

Законы, регламентирующие деятельность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, существуют, и исполнять их обязаны все без исключения садоводы, дачники и огородники.

Специальным законом, регламентирующим деятельность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и их членов, является Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=082D3BFFB2378843538BE6F1F362654CFADF39688BA3093F7AD8752E65P76CI) от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ).

Основными правовыми источниками, кроме названного [Закона](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637B294E6792FF3D5C6BAE43CC2DO915I), обеспечивающими гарантии прав граждан, ведущих садоводство, огородничество и дачное хозяйство, являются [Конституция](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637827406A99AB6A5E3AFB4DOC19I) РФ, Гражданский [кодекс](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637B28476E96FF3D5C6BAE43CC2DO915I) РФ, Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637B28476E97F93D5C6BAE43CC2DO915I) РФ, Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637B28476D91FE3D5C6BAE43CC2DO915I) от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», [Приказ](consultantplus://offline/ref=74E377B7D16AAF23902B6B00D5B696637926406894F6605663F74FCEO21AI) Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений».

Однако при его применении следует учитывать, что 01.09.2014 вступил в силу Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=71656EC57D7A48C3B46B1A2E6CDDBA5AE902775645B4D6631AE97EE1FAl2f6L) от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Этот Закон внёс существенные изменения в главу 4 Гражданского Кодекса Российской Федерации о юридических лицах. Поскольку садоводческие и дачные объединения также являются юридическими лицами, новый Закон имеет непосредственное отношение и к ним.

О том, какие изменения, внесённые в Гражданский кодекс Российской Федерации, имеют отношение к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, рассмотрим в главе 1 настоящего доклада.

**ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ ДЛЯ САДОВОДОВ И ДАЧНИКОВ**

**С 1 СЕНТЯБРЯ 2014 ГОДА**

В 2013 году законодателем уже был предпринят ряд мер для того, чтобы облегчить ситуацию садоводов с недостаточной проработанностью правовой базы, необходимой для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В частности, был принят Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC18C816DE5DA6622E2108E72805m8L) от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», целью которого можно назвать в том числе урегулирование положения садоводческих и дачных объединений и их членов.

Указанным [Законом](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC18C816DE5DA6622E2108E72805m8L) были раскрыты понятия оспоримости, ничтожности решения общего собрания, определены критерии, по которым решение органа управления может быть признано недействительным в судебном порядке, утвержден круг лиц, имеющих право оспаривать такие решения.

Новой [главой 9.1](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A360D50CmAL) Гражданского кодекса Российской Федерации «Решения собрания» были урегулированы и другие вопросы, которые призваны помочь садоводам более разумно и юридически грамотно подходить к проведению общих собраний и не допускать коллапса, когда обжалуются все принятые ранее в садоводстве решения, а само объединение фактически остаётся без органов управления.

Поправки, внесённые в Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1ACF19D654A6622E2108E72805m8L) от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», вступившие в силу 1 сентября 2014 года, значительно изменили [главу](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBEEA501mBL) о юридических лицах.

Напомним, что в соответствии **со** [**статьёй 4**](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBECA101m7L) **Закона № 66-ФЗ** граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могли создавать:

1) садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества;

2) садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы;

3) садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

**С 1 сентября 2014 года садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан могут создаваться только в двух формах:**

**1) садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы;**

**2) товарищество собственников недвижимости.**

Созданные ранее садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, кооперативы и партнёрства продолжают действовать в этом виде до тех пор, пока ими не будут внесены изменения в устав объединения, которые надлежит зарегистрировать в налоговом органе по месту нахождения юридического лица.

Надо отметить, что законом не установлен предельный срок, до которого ранее созданные садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, кооперативы и партнерства должны внести в свои документы соответствующие изменения.

**УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ**

Порядок управления в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, состав органов управления, пределы их компетенции предусмотрены [**главой V**](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBEDAA01mCL) **Закона № 66-ФЗ.**

Помимо норм специального Закона, объединения садоводов, огородников и дачников должны теперь, при принятии решений об избрании органов управления, руководствоваться **и** [**статьёй 65.3**](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D7CD0EmDL) **Гражданского кодекса Российской Федерации.**

**Высший орган управления** - **общее собрание или конференция.**

Высшим органом корпорации, в соответствии со [статьёй 65.3](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D7CD0EmEL) Гражданского кодекса Российской Федерации, является общее собрание её участников.

В некоммерческих корпорациях, в том числе в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, с числом участников более 100 высшим органом может являться съезд, конференция или иной представительный (коллегиальный) орган, определяемый их уставами в соответствии с законом. **Компетенция этого органа и порядок принятия им решений определяются в соответствии с** [**Гражданским**](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72805m8L) **кодексом Российской Федерации, Законом № 66-ФЗ и уставом корпорации.**

[Закон](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72805m8L) № 66-ФЗ, так же как и Гражданский кодекс Российской Федерации, устанавливает, что высшим органом управления в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан является общее собрание.

В [пункте 2 статьи 65.3](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D7CD0Em8L) Гражданского кодекса Российской Федерации перечислено, какая деятельность отнесена к исключительной компетенции высшего органа управления корпорации.

Так, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации или другим законом, **к исключительной компетенции высшего органа управления корпорации относятся**:

- определение приоритетных направлений деятельности корпорации, принципов образования и использования ее имущества;

- утверждение и изменение устава корпорации;

- определение порядка приёма в состав участников корпорации и исключения из числа её участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;

- образование других органов корпорации и досрочное прекращение их полномочий, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- утверждение годовых отчётов и бухгалтерской (финансовой) отчётности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- принятие решений о создании корпорацией других юридических лиц, об участии корпорации в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств корпорации, за исключением случаев, если уставом хозяйственного общества в соответствии с Законами о хозяйственных обществах принятие таких решений по указанным вопросам отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации корпорации, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора корпорации.

Высший орган управления товарищества собственников недвижимости может также принимать решения об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Законом и учредительным документом корпорации к исключительной компетенции её высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов.

В товариществе собственников недвижимости помимо высшего органа управления создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

**Единоличный орган управления (председатель).**

В [пункте 1 статьи 23](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBEEA501m7L) Закона № 66-ФЗ указано, что правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления **сроком на два года**.

Следовательно, исполнительным органом управления, в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72805m8L) № 66-ФЗ, может быть гражданин, **являющийся членом садоводческого**, огороднического или дачного объединения.

Новые нормы Гражданского кодекса Российской Федерации вносят в это правило значительные изменения.

Теперь в уставе корпорации (потребительского кооператива или товарищества собственников недвижимости) можно предусмотреть предоставление полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга.

Кроме этого, в качестве единоличного исполнительного органа корпорации может выступать как физическое, так и юридическое лицо.

**Товарищество собственников недвижимости.**

Новелла среди организационно-правовых форм юридических лиц - товарищество собственников недвижимости.

Именно так должны теперь именоваться вновь создаваемые садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения, в том случае, если они не избрали организационно-правовой формой потребительский кооператив.

**Товарищество собственников недвижимости** - это добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Из определения товарищества собственников недвижимости, закреплённого законом, следует, что создать такое юридическое лицо могут лишь собственники недвижимого имущества. При этом неясно, каким образом следует поступать тем садоводческим и дачным объединениям и их членам, у которых земельные участки находятся не в собственности, а в постоянном (бессрочном) пользовании или аренде, а таких немало.

Сложное положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и их членов, не владеющих своим имуществом на праве собственности, заключается в том, что законом предусмотрена необходимость смены наименования организационно-правовой формы и внесения изменений в учредительные документы объединения.

Следует отметить, что закон не ограничивает срок внесения изменений в учредительные документы и регистрации таких изменений в налоговом органе, но указывает, что учредительные документы, а также наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1ACF19D654A6622E2108E72805m8L) «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», подлежат приведению в соответствие с нормами [главы 4](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBEEA501mBL) Гражданского кодекса Российской Федерации при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.

Учитывая, что многие некоммерческие объединения и их члены до сих пор не оформили свои земельные участки и другое имущество общего пользования в частную собственность и собственность юридического лица, возникает вопрос, смогут ли такие юридические лица стать товариществами собственников недвижимости.

**Устав товарищества собственников недвижимости**

Учредительным документом товарищества собственников недвижимости является устав. Устав должен содержать сведения о наименовании юридического лица и содержать слова «**товарищество собственников недвижимости».**

В уставе товарищества также следует, в обязательном порядке, указать:

- место нахождения юридического лица;

- предмет и цель деятельности;

- состав и компетенцию органов товарищества, порядок принятия ими решений;

- иные сведения, предусмотренные законом.

Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам ([п. 3 ст. 123.12](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D2CE0Em9L) ГК РФ).

Общее собрание или конференция товарищества собственников недвижимости может своим решением досрочно прекратить полномочия постоянно действующих органов товарищества (правления, председателя) в том случае, если ими будут грубо нарушены свои обязанности либо если будет обнаружена неспособность выполнения ими возложенных на них полномочий или при наличии иных серьезных оснований.

**Имущество товарищества собственников недвижимости**

Закон указывает, что товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества ([п. 1 ст. 123.13](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D2CE0Em4L) ГК РФ).

Объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом ([п. 2](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D2CE0Em5L), [3 ст. 123.13](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1BCD1ED25EA6622E2108E72858FD3B9778A365D2CD0EmCL) ГК РФ).

Для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений состав общего имущества перечислен в [статье 1](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBECA301m6L) Закона № 66-ФЗ.

**Имущество общего пользования** - это имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и т.п.).

Особой проблемой представляется решение вопроса взаимоотношений между садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением и гражданами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке, в отношении пользования общим имуществом. Фактически такие граждане становятся заложниками тех решений, которые принимаются органами управления некоммерческой организации и которые могут им навязывать условия пользования общим имуществом.

Новые статьи Гражданского кодекса Российской Федерации никак не помогают решить данную проблему и «садоводам-индивидуалам», как и прежде, остаётся руководствоваться единственной нормой, посвященной самостоятельному ведению садоводства и дачного хозяйства - [статья 8](consultantplus://offline/ref=6AA35B686970083CDA998A568F101C18AC1AC417D65EA6622E2108E72858FD3B9778A365D4CBECA601mCL) Закона № 66-ФЗ.

**УСТАВ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО И ДАЧНОГО**

**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ**

Устав садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения является учредительным документом, и его положения не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации.

Как указано в статье 16 Закона № 66-ФЗ, учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утверждённый общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

**В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:**

- организационно-правовая форма;

- наименование и место нахождения;

- предмет и цели деятельности;

- порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

- права и обязанности такого объединения;

- права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

- порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;

- порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно, на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения;

- структура и порядок формирования органов управления таким объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;

- состав и компетенция органов контроля такого объединения;

- порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем);

- порядок образования имущества такого объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения;

- условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

- порядок изменения устава такого объединения;

- основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения;

- порядок реорганизации и порядок ликвидации такого объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива должна быть предусмотрена ответственность членов такого кооператива по его долгам.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества указывается порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

**Начиная с 1 сентября 2014 года уставы** садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, которые были созданы до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0A1B79E72349A359955BE15Cz6E) «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», **необходимо привести в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации** при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.

**Принятие решений о внесении изменений в устав** такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции **относится к исключительной компетенции общего собрания.**

Решение о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции принимается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

**Для внесения изменений в устав** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в налоговые органы необходимо представить следующие документы:

- заявление о государственной регистрации изменений в учредительные документы [(форма № Р13001)](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FF801157CE92349A359955BE1C6C83347315C3F73E4E65154zEE);

- решение общего собрания о внесении изменений в учредительные документы юридического лица;

- изменения в учредительные документы или учредительные документы в новой редакции в двух экземплярах (в случае представления документов непосредственно или почтовым отправлением);

- квитанцию об уплате государственной пошлины.

Перечисленные документы предоставляются непосредственно в инспекцию - лично председателем правления или представителем, выступающим от имени юридического лица по доверенности.

Несмотря на то что устав не может противоречить закону, в практике нередко встречаются экземпляры учредительных документов, которые явно не имеют ничего общего ни с законом, ни со здравым смыслом.

Члены некоммерческих объединений в силу закона обязаны исполнять все пункты устава, даже противоречащие закону. Для того чтобы убрать эти пункты из основного документа объединения, остаётся лишь признать их недействительными в судебном порядке.

**Образец искового заявления о признании недействительными пунктов устава садоводческого некоммерческого товарищества см. в** [**Приложении № 1**](#Par1213)**.**

**ЧЛЕНСТВО В САДОВОДЧЕСКОМ, ОГОРОДНИЧЕСКОМ И ДАЧНОМ**

**НЕКОММЕРЧЕСКОМ ОБЪЕДИНЕНИИ**

Членами садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого товарищества или партнерства могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста 18 лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Закон не указывает, на каком виде права должен владеть садовод своим земельным участком, для того чтобы у него появилось право вступить в члены этой организации. В связи с этим допускаем, что членом товарищества, партнерства или кооператива могут стать граждане, владеющие своими земельными участками как на праве собственности, так и на иных вещных правах, таких как право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

В отличие от товарищества и партнерства членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста 16 лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

Членство, в отличие от недвижимого и движимого имущества, не переходит по наследству, поэтому наследники владельца земельного участка, оформив свои права на него, при желании вступить в члены объединения должны обратиться в правление объединения с соответствующим заявлением.

Если желания вступить в члены объединения не возникнет, то с некоммерческим объединением нужно заключить договор об определении порядка пользования объектами инфраструктуры.

Членами садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан могут стать не только граждане Российской Федерации.

По закону иностранные граждане и лица без гражданства также могут являться членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

Права иностранных граждан и лиц без гражданства на садовые, огородные, дачные земельные участки определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Действующее российское законодательство предусматривает ряд ограничений в области земельных правоотношений для иностранных граждан и лиц без гражданства.

В частности, в соответствии с пунктом 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды ([п. 1 ст. 22](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEB2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35E54z6E) ЗК РФ).

Учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации. Выяснить, кто является учредителем садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, можно, запросив в налоговом органе выписку из ЕГРЮЛ.

Для того чтобы быть принятым в члены садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, нужно написать заявление и обратиться с ним в правление или к председателю правления.

Заявление гражданина о приёме в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должно быть рассмотрено на общем собрании, и только после принятия положительного решения о приеме садовода в такое объединение он становится его членом.

**Образец заявления о приёме в члены садоводческого некоммерческого товарищества см. в** [**Приложении № 2**](#Par1257)**.**

Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трёх месяцев со дня приема его в члены правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ. В членскую книжку вносятся записи об оплате членских, целевых и иных взносов.

**ВЗНОСЫ В САДОВОДЧЕСКОМ, ОГОРОДНИЧЕСКОМ**

**И ДАЧНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОМ ОБЪЕДИНЕНИИ**

**КТО И СКОЛЬКО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ**

Конечно, взносы, которые обязаны уплачивать садоводы, как правило, связаны с членством в объединении.

В зависимости от того, в каком некоммерческом объединении был приобретён земельный участок, его член должен уплачивать членские, целевые, паевые или дополнительные взносы.

[Статья 1](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854z2E) Закона № 66-ФЗ раскрывает понятие взносов:

**Вступительные взносы** - это денежные средства, внесённые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы, на оформление документации.

**Членские взносы** - денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения.

**Целевые взносы** - денежные средства, внесённые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования.

**Паевые взносы** - имущественные взносы, внесённые членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования.

**Дополнительные взносы** - денежные средства, внесённые членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утверждённых общим собранием членов потребительского кооператива.

Уплата перечисленных взносов является обязанностью для всех членов некоммерческого объединения, которая закреплена законодательно.

В частности, в соответствии с [пп. 6 п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35154z1E) Закона № 66-ФЗ установлена обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы.

Аналогичное обязательство на каждого члена некоммерческого объединения налагает устав, который должен содержать пункты о правах и обязанностях членов организации.

В соответствии с [п. 4 ст. 16](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35A54z0E) Закона № 66-ФЗ **в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.**

Следует отметить, что нежелание платить взносы или отсутствие финансовой возможности никак не влияет на обязанность по уплате взносов, ведь садоводческие, огороднические и дачные объединения, как правило, никто не содержит, а существуют они только лишь за счёт взносов своих членов.

В том случае, если один из членов садоводческого некоммерческого объединения не уплачивает установленные общим собранием взносы, то причитающуюся на его долю часть оплаты должны будут возмещать остальные, иначе могут возникнуть проблемы.

Например, несвоевременная уплата электроэнергии влечёт отключение света всем без исключения садоводам, а не только должникам, неуплата налогов и иных платежей ведёт не только к выставленным требованиям о незамедлительной их уплате, но и к начислению пени и штрафных санкций, а ведь все эти платежи входят в состав членского взноса.

Именно поэтому так важно, чтобы каждый человек, который покупает свой участок в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, знал, что уплачивать взносы он должен своевременно и в полном объёме.

Взносы в некоммерческом объединении утверждаются общим собранием коллектива, с учётом потребностей его членов. До того, как будет определён размер взносов на текущий финансовый год, правление должно подготовить приходно-расходную смету и вынести её на обсуждение общего собрания.

В тех товариществах, где приходно-расходная смета достаточно подробная, обоснованная и доводится до сведения каждого члена товарищества, как правило, проблем с неплательщиками не возникает. Поэтому желательно минимум за две недели до даты проведения общего собрания, на котором будет утверждаться приходно-расходная смета, ознакомить с ней всех членов объединения. Можно вывесить приходно-расходную смету на доске объявлений или оставить копию для ознакомления в домике правления или сторожке.

В соответствии с [пп. 12 п. 1 ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05854z0E) Закона № 66-ФЗ **к исключительной компетенции общего собрания относится утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о её исполнении.**

После того как приходно-расходная смета составлена и утверждена, определяется размер взносов.

Долгое время возникали споры по вопросу зависимости взносов от размеров земельных участков и их количества. Садоводы спорили между собой и обращались в суды для того, чтобы определить, **должны ли взносы в некоммерческом объединении быть равными для всех или их следует ставить в зависимость от размера земельного участка.**

**По данному вопросу свои разъяснения дал Верховный Суд Российской Федерации**.

2 июля 2014 года Президиумом Верховного Суда РФ был утверждён [Обзор](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год (далее - Обзор судебной практики за 2010 - 2013 год). В нём указано, что с учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов (ст.21 Закона № 66-ФЗ) **необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.**

Вместе с тем не исключается возможность установления размера членских взносов в зависимости от размера участка, принадлежащего члену указанного объединения, установления обязанности по уплате членских взносов в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков, поскольку наличие у одного лица участка (либо участков) большей площади, чем у других садоводов, предполагает и соответствующее увеличение текущих расходов объединения, связанных с содержанием имущества общего пользования и обслуживанием большего по размеру участка.

**Таким образом**, **высший суд страны указал, что определять, будут ли взносы равными для всех членов или они могут быть поставлены в зависимость от площади земельного участка, должны сами садоводы, принимая соответствующее решение на общем собрании.**

Общее собрание членов некоммерческого объединения принимает решение о размере взносов на год и определяет сроки, в течение которых взносы должны быть уплачены.

Как только эта дата проходит, то те члены некоммерческого объединения, которые не успели внести денежные средства в кассу товарищества или на его расчётный счёт, переходят в разряд должников.

Взносы обязаны платить даже те садоводы, которые не пользуются своими земельными участками и не приезжают на них, поскольку их обязательства по уплате взносов возникает из факта членства в объединении.

**К должникам по взносам могут быть применены различные меры воздействия, вплоть до исключения их из членов некоммерческого объединения.**

Меры воздействия, которые применяются к неплательщикам в каждой конкретной организации, основания и порядок их исключения из членов объединения должны быть перечислены в уставе.

Основная цель всех этих мер заключается в том, чтобы долг был погашен. Лучше всего с этой задачей справляется суд, куда можно обратиться с иском о взыскании задолженности по взносам.

**ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ САДОВОДЧЕСКИМ, ОГОРОДНИЧЕСКИМ**

**ИЛИ ДАЧНЫМ НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОБЪЕДИНЕНИЕМ**

**Общее собрание**

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения, это указано в статье 20 Закона № 66-ФЗ.

Общее собрание может проводиться как в присутствии всех членов объединения, так и в форме собрания уполномоченных, избираемых из числа его членов.

Пределы полномочий общего собрания перечислены в Закон № 66-ФЗ и должны быть предусмотрены уставом.

К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с пунктом 1 статьи 21 Закона № 66-ФЗ к исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены такого объединения и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления такого объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;

5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочное прекращение их полномочий;

6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

7) принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

8) утверждение внутренних регламентов такого объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;

12) утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее исполнении;

13) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

14) утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;

16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения;

17) утверждение списков членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

18) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 названного Закона, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

19) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения.

По общему правилу общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Лишь в исключительных случаях общее собрание может созываться инициативной группой.

**Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) может быть проведено:**

- по решению правления;

- по требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения;

- по предложению органа местного самоуправления;

- по предложению не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения после получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения либо требования ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) обязано в течение семи дней со дня, когда были получены указанные обращения, рассмотреть их и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении.

Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или о досрочном переизбрании членов правления соответствующего объединения может быть проведено при отсутствии решения правления о проведении этого собрания при условии соблюдения установленного статьи 21 Закона № 66-ФЗ порядка уведомления членов соответствующего объединения о проведении этого собрания.

Вопросы досрочного прекращения полномочий председателя правления и досрочного переизбрания членов правления являются единственными случаями, когда не требуется обязательного принятия решения правления о созыве и проведении общего собрания.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных). В этом случае считается, что отказ правления в проведении внеочередного общего собрания обоснован.

В случае принятия правлением садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) указанное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) должно быть проведено не позднее чем через 30 дней со дня поступления предложения или требования о его проведении.

О принятии решения об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) правление должно информировать в письменной форме ревизионную комиссию (ревизора) такого объединения или членов такого объединения либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных). В сообщении правления должны быть указаны причины отказа.

Если от правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не поступило никакого ответа на предложение или требование о проведении внеочередного общего собрания или поступил отказ, то действие (бездействие) правления может быть признано судом незаконным по иску членов такого объединения. В этом случае по решению суда правление будет обязано созвать и провести внеочередное общее собрание.

**Для того чтобы решения общего собрания были законными, необходимо соблюсти процедуру его созыва и проведения, установленную пунктом 2 статьи 21 Закона № 66-ФЗ.**

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в СМИ, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

При обращении в суд с исковым заявлением о признании недействительными решений общего собрания суд в первую очередь проверяет наличие кворума на общем собрании.

**Кворум** - это количество принимающих участие в общем собрании садоводов - членов некоммерческого объединения, достаточное для того, чтобы решения, принятые по повестке дня собрания, были правомочными.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более 50% членов такого объединения (не менее 50% уполномоченных).

**Пример подсчета кворума:**

Если в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, например, 200 членов, то для того, чтобы общее собрание считалось правомочным, необходимо, чтобы в нём приняло участие не менее 101 члена объединения.

При этом необязательно, чтобы каждый член такого объединения участвовал в общем собрании и голосовании лично. Тот садовод, который не может принимать участие в общем собрании лично, может передать своё право по доверенности, выданной представителю. При этом представителем может быть абсолютно любое лицо, например член семьи, сосед или другой член товарищества, партнерства или кооператива.

Участие в общем собрании лично или через представителя - это одно из прав, предусмотренных законом для членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

**Обратите внимание**: право на представление интересов на общем собрании членов товарищества, партнерства или кооператива должно быть оформлено доверенностью. По закону доверенность может быть оформлена нотариально или составлена в простой письменной форме и заверена председателем правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подпись и печать).

**Образец доверенности на представление интересов на общем собрании членов садоводческого некоммерческого товарищества, дачного некоммерческого товарищества и других некоммерческих объединений см. в** [**Приложении № 6**](#Par1398)**.**

Доверенность, предоставляющая право участия в деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, подразумевает, что по ней можно производить уплату взносов, участвовать в заседаниях общего собрания, голосовать на нем, выполнять другие поручения.

По такой доверенности нельзя быть избранным в органы управления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе нельзя стать членом правления и председателем правления.

Избрание в органы управления по доверенности противоречит самому смыслу представительской функции, а также является нарушением закона.

По доверенности человек действует в интересах того, кем она была выдана, а если выбрали в органы управления человека, который является лишь представителем, это значит, что он действовал в своих личных интересах, что запрещено законом.

Важно и то, что закон запрещает избрание в органы управления садоводческого объединения человека, не являющегося членом этого объединения, при этом не имеет значения, есть у него чья-то доверенность или нет.

После того как общее собрание будет проведено, решение членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) должно быть доведено до сведения его членов в течение семи дней с момента принятия указанных решений.

Порядок того, каким образом решения, принятые общим собранием, должны быть доведены до сведения членов объединения, устанавливается уставом. Например, решения могут быть вывешены на доске объявления, расположенной на территории объединения.

**Законом предусмотрена возможность проведения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения путём проведения заочного голосования (опросным путём).**

Порядок и условия проведения заочного голосования в обязательном порядке должны быть установлены уставом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования.

В уставе и внутреннем регламенте некоммерческого объединения должны быть предусмотрены следующие условия, необходимые для проведения заочного голосования:

- текст бюллетеня для заочного голосования;

- порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня;

- порядок ознакомления с необходимыми сведениями и документами;

- порядок внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов;

- указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не может проводиться в заочной форме, если **в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчёты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения.**

**СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ**

Общее собрание садоводческого, огороднического и дачного объединения может проводиться в форме собрания уполномоченных.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются в соответствии с уставом такого объединения, в котором должно быть установлено:

- число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;

- срок полномочий уполномоченного такого объединения;

- порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);

- возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения.

В связи с тем, что уставы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, как правило, не содержат подробного описания проведения общих собраний в форме собраний уполномоченных, рекомендуется разрабатывать положения об уполномоченных.

Разработанные положения об уполномоченных будут отвечать интересам конкретного некоммерческого объединения граждан и помогут избежать возникновения конфликтных ситуаций.

Важными моментами, которые необходимо отразить в разрабатываемом положении об уполномоченных, являются:

- порядок избрания уполномоченных (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);

- количество уполномоченных (из какого числа членов некоммерческого объединения будет избираться уполномоченный);

- порядок выдвижения кандидатур на избрание уполномоченных;

- срок, на который избираются уполномоченные;

- возможность досрочного прекращения деятельности уполномоченного и порядок досрочного переизбрания.

**Обратите внимание**: выборы уполномоченных являются ответственным моментом в деятельности некоммерческой организации. Избранные садоводы будут принимать все решения на общем собрании, поэтому к избранию уполномоченных нужно подойти ответственно.

Уполномоченные от имени членов некоммерческого объединения вправе принимать основополагающие решения, касающиеся как самого объединения, так и прав и обязанностей его членов.

В тех некоммерческих объединениях, которые сталкиваются с проблемой наличия кворума при проведении общего собрания, а следовательно, с вопросом законности принятых на этих собраниях решений, целесообразным будет применение такой формы их проведения, как собрание уполномоченных.

Собрание уполномоченных, как и общее собрание, проведенное в обычной форме, с участием всех членов объединения, вправе принимать практически любые решения.

С **1 марта 2015 года** распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с [п. 3 ст. 14](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35B54z4E) Закона № 66-ФЗ, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории будет осуществляться на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

**ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

По закону каждый член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, который считает, что его права и законные интересы нарушены решениями общего собрания членов такого объединения, вправе обратиться в суд с иском о признании такого решения недействительным.

Право на обращение в суд с данным исковым требованием предусмотрено как статьёй [46](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65F54z1E) Закона № 66-ФЗ, так и статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Признание недействительным решения общего собрания членов садоводческого товарищества происходит в судебном порядке.

Поскольку для признания решения общего собрания требуются определенные основания и одного желания садовода мало, подготовку к суду нужно начать с изучения протокола общего собрания.

**В протоколе общего собрания членов садоводческого товарищества должны быть указаны** место и дата проведения собрания, количественный состав членов товарищества, количество принимающих в собрании членов. Если кто-то принимал участие в собрании через своего представителя, данное обстоятельство также должно найти своё отражение в протоколе общего собрания.

В протоколе указываются повестка дня, вопросы, выносящиеся на обсуждение общего собрания.

Перечень всех вопросов, которые должны быть отражены в протоколе общего собрания, содержится в пункте 4 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**В соответствии с данной нормой в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:**

1) дата, время и место проведения собрания;

2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Некоторые особенности оформления протокола общего собрания необходимо соблюсти, если такое собрание проводилось в форме заочного голосования.

В таком протоколе должны быть указаны:

1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;

2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, подписавших протокол.

В том случае, если допущено существенное нарушение правил составления протокола, в частности правила о письменной форме протокола, то решение общего собрания может быть оспорено.

**Самый важный вопрос, который подлежит выяснению в самом начале общего собрания, это вопрос наличия кворума.**

Если отсутствует кворум, то продолжать проводить собрание бессмысленно, **его решения будут недействительными.**

Кворум имеется и общее собрание считается правомочным в том случае, если на нём присутствует более 50% членов садоводческого, огороднического или дачного объединения. Если общее собрание проводится в форме собрания уполномоченных, то в нём должны принимать участие не менее 50% уполномоченных.

При подсчете кворума считаются не только члены садоводческого, огороднического и дачного объединения, присутствующие на собрании лично, но и их представители, принимающие участие в общем собрании по доверенности, заверенной нотариально или председателем садоводческого, огороднического или дачного объединения.

После того как будет установлено, что кворум на общем собрании есть, избираются председатель и секретарь собрания, выбирается счётная комиссия или отдельные садоводы, которые будут следить за голосованием и подсчитывать голоса присутствующих.

На общем собрании должны обсуждаться только вопросы, которые были внесены в повестку дня. Лишь по ранее объявленным вопросам на общем собрании могут приниматься решения.

После каждого вопроса повестки дня собрания в протоколе указывается, сколько членов этого объединения, присутствующих на собрании, проголосовало за принятие данного решения, сколько против, а сколько воздержалось.

Если на общем собрании будут приниматься решения по вопросам, не вошедшим в повестку дня, то такие решения будут ничтожными, т.е. недействительными.

Решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке в том случае, если не была соблюдена процедура созыва такого собрания. Например, если повестка дня не была доведена до членов товарищества в срок, установленный законом (за две недели до даты проведения собрания).

Если общее собрание созывалось не правлением, а инициативной группой, то решения такого общего собрания также могут быть оспорены.

И, наконец, когда будут соблюдены все правила созыва и проведения общего собрания членов данного объединения, надо позаботиться о том, чтобы решения, которые принимаются таким собранием, не противоречили закону и не нарушали прав и законных интересов его членов.

Для того чтобы всегда можно было доказать свою правоту, правление садоводческого объединения должно хранить в своем архиве список его членов, принимавших участие в общем собрании, с их подписями, копии или оригиналы доверенностей членов, которые принимали участие в собрании не лично, а через представителей. Это необходимо для того, чтобы в любой момент можно было подтвердить наличие кворума на общем собрании, если возникнет судебный спор.

Несмотря на соблюдение всех установленных законом правил при проведении общего собрания, несогласные с его решениями могут обратиться в суд. Если у суда будут основания, он может вынести решение и признать решения общего собрания недействительными.

**Поскольку решения общего собрания обжалуются достаточно часто, приведём в качестве примера одно из гражданских дел, рассмотренных Пушкинским городским судом Московской области в 2014 году по вопросу признания решения общего собрания недействительным.**

*В Пушкинский городской суд обратились с исковым заявлением о признании недействительным решения внеочередного общего собрания членов СНТ "М." несколько истцов. Требования были направлены к СНТ «М.», расположенному в Пушкинском районе Московской области. Истцы обратились в суд с иском к ответчику о признании недействительным решения внеочередного общего собрания членов СНТ "М.", проведённого в форме заочного голосования, оформленного протоколом. В обоснование иска было указано, что Г. С. В. является членом СНТ "М.", ей на праве собственности принадлежит земельный участок № 1, В.А.П., собственник земельного участка № 2, также является членом СНТ «М.».*

*Истцы, получив информацию, что на территории СНТ «М.» проведено внеочередное общее собрание членов СНТ «М.» в форме заочного голосования, результаты которого оформлены протоколом, обратились к ответчику (товариществу) с заявлением об отмене данного решения, однако получили ответ с разъяснением права на обращение в суд в случае несогласия с указанным решением.*

*По мнению истцов, оспариваемое решение общего собрания подлежит признанию недействительным, поскольку члены правления и председатель правления были избраны с нарушением процедуры проведения собрания. Избранный оспариваемым решением в качестве председателя правления СНТ «М.» Ф.В.И. является членом ДНП «Н.», что противоречит уставу СНТ «М.».*

*Протокол подсчёта голосов не имеет подписи председателя правления СНТ «М.» Б.С.Р., которая является действующим председателем согласно выписке из ЕГРЮЛ, документ не скреплен печатью СНТ «М.», при этом данный документ имеет подписи З.Б.Н., З.Н.Н. и других лиц, в то время как право действовать от имени юридического лица без доверенности имеет только председатель правления.*

*Действующим на тот момент правлением СНТ «М.» и председателем правления Б.С.Р. решение о проведении данного внеочередного собрания членов СНТ «М.» не принималось, бюллетени для заочного голосования не утверждались и не изготавливались, регламент для оспариваемого внеочередного общего собрания не утверждался, повестка собрания не обсуждалась и также не утверждалась, дата проведения общего собрания не определялась, информация о предстоящем собрании до членов СНТ «М.» доведена не была.*

*Результаты голосования и протокол в части сведений о наличии кворума сфальсифицированы и содержат недостоверные сведения.*

*Истцы, ссылаясь на* [*ст. 19*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35F54zFE)*,* [*20*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35054z3E)*,* [*23*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05F54z0E)*,* [*46*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65F54z1E) *Закона № 66-ФЗ, просили признать недействительным решение внеочередного общего собрания членов СНТ "М.", проведенного в форме заочного голосования, оформленного протоколом.*

*Истцы в судебное заседание не явились, о дне и времени слушания дела были извещены. Представитель истцов по доверенности в судебном заседании иск и обстоятельства, изложенные в заявлении, поддержал, просил иск удовлетворить.*

*Представитель СНТ «М.» в лице председателя правления Б.С.Р. (выписка из ЕГРЮЛ) в судебном заседании иск признала в полном объеме, просила удовлетворить, пояснила, что общее собрание членов СНТ «М.» проведено в форме заочного голосования с нарушениями положений, предусмотренных уставом СНТ «М.»,* [*Законом*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) *№ 66-ФЗ.*

*Кроме этого, в результате проведённой проверки ревизионной комиссией СНТ «М.» установлено, что 58 бюллетеней, представленных третьим лицом, являются недействительными, поскольку 15 бюллетеней поданы от имени умерших граждан, 15 бюллетеней поданы от лиц, которые не являются членами СНТ «М.», 15 бюллетеней - члены СНТ «М.», но не собственники земельных участков, четыре - оформлены с нарушениями, сфальсифицированы - 3 бюллетеня, голосовали дважды - 3 бюллетеня; нарушена процедура голосования; З.Б.Н., Ц.И.А. не являются членами правления СНТ «М.», поскольку решением правления СНТ «М.» они исключены из членов правления согласно поданным ими заявлениям о выходе из правления по состоянию здоровья.*

*Также информация о предстоящем внеочередном общем собрании до членов СНТ «М.» доведена надлежащим образом не была, члены товарищества, подписывая бюллетени, были введены в заблуждение, поскольку предполагали, что поддерживают кандидатуру Б.С.Р. в председатели правления СНТ «М.», а не Ф.В.И.*

*Привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица Ф.В.И. в судебном заседании возражал против удовлетворения иска по мотивам, изложенным в письменных возражениях. Определением Пушкинского городского суда Московской области признание иска представителя СНТ «М.» в лице председателя правления Б.С.Р. не принято судом, поскольку нарушает законные права других лиц.*

*Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, свидетелей, пришел к следующему выводу. Согласно* [*статье*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E75D54z2E) *21 Закона № 66-ФЗ общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.*

*Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его правления, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.*

*Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязано в течение семи дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения либо требования ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) рассмотреть указанные предложение или требование и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении.*

*Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных).*

*В случае принятия правлением садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) указанное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) должно быть проведено не позднее чем через 30 дней со дня поступления предложения или требования о его проведении.*

*Отказ правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) ревизионная комиссия (ревизор), члены такого объединения, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.*

*При необходимости решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).*

*Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования, которые должны предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.*

*Судом установлено, что истцы являются членами СНТ «М.».*

*Из выписки из ЕГРЮЛ по состоянию на 16 апреля 2014 г. усматривается, что лицом, имеющем право без доверенности действовать от имени СНТ «М.», является Б.С.Р.*

*Уставом СНТ «М.» предусмотрена возможность принятия решений общего собрания членов путём проведения заочного голосования.*

*Согласно п. 8.3 устава порядок и условия проведения заочного собрания устанавливаются внутренним регламентом, который должен предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения (информационный щит) предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, а также указание конкретного срока начала и окончания процедуры заочного голосования.*

*К компетенции общего собрания относятся следующие вопросы: избрание членов правления (правление состоит из пяти человек) и досрочное прекращение их полномочий; избрание председателя из членов правления; избрание ревизионной комиссии; утверждение повестки дня общего собрания (п. 8.4 устава).*

*Согласно п. 9.2 устава правление избирается голосованием из числа членов товарищества сроком на два года общим собранием в количестве пяти человек. Из своего состава правление избирает заместителя председателя.*

*Заседание правления созывается председателем правления в сроки, установленные правлением, или по мере необходимости. Заседание правления правомочно, если на нем присутствуют не менее двух третей его членов. Решение принимается открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.*

*Пунктом 9.6 устава предусмотрено, что правление товарищества осуществляет руководство текущими делами товарищества и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.*

*Согласно п. 10.1 устава правление товарищества возглавляет председатель правления, избранный сроком на два года.*

*Полномочия председателя правления определяются п. 10.2 устава.*

*Председатель правления действует без доверенности от имени товарищества, в том числе: ведет общее собрание, председательствует на заседаниях правления, имеет право первой подписи на финансовых документах, подписывает протоколы заседания правления и хранит их в архиве, на основании решения правления заключает сделки и открывает счета в банках, выдает доверенности (п. 10.3 устава).*

*В соответствии со статьёй 16 Закона № 66-ФЗ положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ. Решения органов управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением не могут противоречить его уставу.*

*Устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения, согласно пункту 3 статьи 16 Закона № 66-ФЗ, является учредительным документом такого объединения.*

*Из представленного в материалы дела протокола заседания правления СНТ «М.» следует, что решением правления СНТ «М.» приняты заявления Ц.И.А. и З.Б.Н. о добровольном выходе по состоянию здоровья из состава правления товарищества; принято считать действующим правлением СНТ в количестве трех человек: Б.С.Р., С.Н.В., Ф.В.И.*

*В результате отсутствия кворума на отчетно-выборном общем собрании членов СНТ «М.» было принято решение - данное собрание считать расширенным по проведению отчетно-выборного собрания заочным путем. Поскольку проект повестки дня до членов СНТ «М.» был доведен, дополнений и поправок не поступало, то заочное голосование автоматически становилось утверждением повестки дня по следующим вопросам:*

*- проведение заочного голосования по бюллетеням согласно повестке дня очного собрания с учетом предложенных кандидатур в соответствии с уставом СНТ "М.";*

*- избрание ревизионной комиссии;*

*- избрание счётной комиссии для подсчета результатов заочного голосования по бюллетеням.*

*Из представленного в материалы дела регламента заочного голосования СНТ «М.» следует, что* ***"в заочном голосовании принимают участие члены СНТ «М.» путем заполнения бюллетеня, утвержденного членами правления, на собрании членов правления; бюллетень считается утвержденным, если на нем в правом верхнем углу стоит либо печать СНТ "М.", либо подписи трех членов правления СНТ «М.», выбранных членов правления на собрании членов правления СНТ «М.»****.*

*Судом установлено, что решением правления СНТ «М.» из членов правления исключены З.Б.Н. и Ц.И.А. согласно поданным заявлениям о выходе из правления по состоянию здоровья.*

*Между тем после их исключения из членов правления они же в составе членов правления СНТ «М.» приняли решение о проведении заочного голосования опросным путем по регламенту, разработанному правлением.*

*Суд пришел к выводу о том, что на момент принятия вышеуказанного решения членами правления СНТ «М.» З.Б.Н. и Ц.И.А. не являлись, доказательств, опровергающих данный факт, сторонами не представлено.*

*Таким образом, правление СНТ «М.» с участием З.Б.Н., Ц.И.А. неправомочно было принимать решение о проведении внеочередного общего собрания членов СНТ «М.», утверждать бюллетени и разрабатывать регламент.*

*В ходе судебного разбирательства не нашел своего подтверждения факт того, что внеочередное общее собрание членов СНТ «М.» проведено в форме заочного голосования по причине отсутствия кворума на общем собрании, проведенном ранее с той же повесткой дня.*

*Анализируя вышеизложенное, суд пришел к выводу о том, что оспариваемое решение внеочередного общего собрания противоречит действующему законодательству и положениям устава СНТ «М.», поскольку при проведении собрания была нарушена процедура созыва внеочередного собрания и проведения данного собрания.*

*Оспариваемое решение общего собрания принято с существенным нарушением требования закона, оно затрагивает права истцов как членов СНТ «М.».*

*Довод представителя третьего лица о том, что при проведении общего собрания был соблюден кворум, что позволяет сделать вывод об отсутствии нарушений прав истцов, суд находит несостоятельным, поскольку данное собрание проведено в нарушение положений устава СНТ «М.» и требований закона.*

*Оценив представленные доказательства в порядке* [*ст. 67*](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05054z0E) *ГПК РФ, суд пришел к выводу об удовлетворении иска в полном объеме.*

**ПРАВЛЕНИЕ**

Одним из органов управления садоводческого или дачного некоммерческого объединения (садоводческого или дачного товарищества, кооператива) является правление. Деятельность правления регламентируется статьёй 22 Закона № 66-ФЗ.

В соответствии с указанной нормой правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения **является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию** членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется Законом № 66-ФЗ, законодательством РФ, законодательством субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов сроком на два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее одной трети членов такого объединения.

Заседания правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами такого объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с таким объединением.

**К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся**:

1) практическое выполнение решений общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;

3) оперативное руководство текущей деятельностью такого объединения;

4) составление приходно-расходных смет и отчетов такого объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);

5) распоряжение материальными и нематериальными активами такого объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;

6) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

7) организация учета и отчетности такого объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

8) организация охраны имущества такого объединения и имущества его членов;

9) организация страхования имущества такого объединения и имущества его членов;

10) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;

11) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов;

12) обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива;

13) прием на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

14) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;

15) совершение от имени такого объединения сделок;

16) оказание членам такого объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;

17) осуществление внешнеэкономической деятельности такого объединения;

18) соблюдение таким объединением законодательства РФ и устава такого объединения;

19) рассмотрение заявлений членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с законодательством РФ и уставом такого объединения имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных [Законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан относится в том числе заключение трудовых договоров. Для приёма работника по трудовому договору в некоммерческое объединение требуется решение правления, оформленное протоколом.

Если такое решение есть, то заключить трудовой договор может председатель правления садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (без доверенности) либо любое лицо (по доверенности). И в том и в другом случае это будет представитель объединения как юридического лица, а не представитель правления (как органа управления).

Контроль за деятельностью правления и объединения в целом могут осуществлять любой член объединения, комиссия, если она создана в товариществе, партнерстве или кооперативе, либо административные и государственные структуры.

**Председатель правления является одним из органов управления**, в его ведение входит решение всех вопросов, которые прямо не отнесены к компетенции иных органов управления товарищества законом или уставом. Председатель правления осуществляет оперативное управление, но при этом помня о своих полномочиях.

Если какие-либо действия требуют, чтобы им предшествовало решение правления или общего собрания, то председатель принимает меры к их созыву, даже если это будет не в «дачный сезон».

**Закон предусматривает ответственность председателя и членов правления.**

В частности, в статье 24 Закона № 66-ФЗ указано, что председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

**Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством**.

**Председателя правления могут привлечь к уголовной ответственности, например, при незаконном отключении электроэнергии садоводу и злостном неисполнении решения суда о восстановлении подачи электричества**.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ – ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ**

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является исполнительным органом юридического лица.

Председатель правления действует от имени и в интересах возглавляемого им юридического лица, исполняет решения правления и общего собрания, соблюдает устав.

В случае необходимости председатель садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является представителем объединения во всех государственных органах, коммерческих и иных организациях.

При обращении в суд председатель будет представлять интересы товарищества, действуя без доверенности, предъявив при этом выписку из решения общего собрания об избрании или выписку из ЕГРЮЛ.

**Полномочия председателя правления**

Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определяются [Законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ и уставом такого объединения.

Так, в силу статьи 23 Закона № 66-ФЗ правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления **сроком на два года**.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления;

2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных);

3) подписывает другие документы от имени такого объединения и протоколы заседания правления;

4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;

5) выдаёт доверенности, в том числе с правом передоверия;

6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов такого объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

7) осуществляет представительство от имени такого объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;

8) рассматривает заявления членов такого объединения.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности такого объединения обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных [Законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ и уставом такого объединения за другими органами управления таким объединением (правлением и общим собранием).

**Кто может стать председателем правления садоводческого,**

**огороднического или дачного некоммерческого объединения**

В соответствии со [статьёй 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z3E) Закона № 66-ФЗ **к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относится в том числе вопрос избрания председателя правления и досрочного прекращения его полномочий,** если уставом такого объединения не установлено иное.

В силу [статьи 22](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05D54z7E) Закона № 66-ФЗ правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов сроком на два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное.

В связи с тем, что в [статье 22](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05A54z0E) Закона № 66-ФЗ есть ссылка, согласно которой уставом может быть предусмотрен другой порядок избрания председателя правления, можно ошибочно предположить, что это отступление относится и к возможности избрания правления не только из членов объединения.

Давая такую ошибочную трактовку вышеуказанной норме, в устав садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут быть внесены пункты о том, что членов правления возможно избирать не только из членов этого объединения, но и из членов их семей.

В действительности указание в [статье](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05A54z0E) на то, что уставом такого объединения может быть предусмотрено иное, имеет отношение лишь к процедуре голосования, а правление, так же как и его председатель, должно быть избрано из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Согласно [статье 16](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35C54z1E) Закона № 66-ФЗ положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

В связи с тем, что закон не предусматривает возможности избрания членов правления и председателя правления из лиц, не являющихся членами садоводческого объединения, пункты устава, противоречащие закону, могут быть оспорены в суде.

Отвечая на многочисленные запросы садоводов, Минэкономразвития России опубликовало разъяснение [статьи 22](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05A54z0E) Закона № 66-ФЗ. **В** [**письме**](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C36AA85DB49CC70F7091D7AEC2F1BF45BC40EEFC3C056z3E) **от 21.09.2011 N ОГ-Д23-1351 Министерство подтвердило, что в состав правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут быть избраны лица из числа его членов.**

**Что делать, если председатель правления не выдаёт**

**решение общего собрания и другие документы объединения**

По закону председатель правления товарищества должен предоставить для ознакомления обратившемуся к нему с такой просьбой члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения копии протоколов общего собрания или протоколов решений правления для ознакомления.

**Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеют полное право, закрепленное законом, получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля и обращаться в суд о признании недействительными нарушающих их права и законные интересы** решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, решений правления и иных органов такого объединения, а также осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

**В пункте 3 статьи 27 Закона № 66-ФЗ указано, что копии протоколов общих собраний** членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов **представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение,** органам государственной власти соответствующего субъекта РФ, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Если право на получение информации о деятельности юридического лица или право на получение необходимых документов нарушается, то в соответствии со статьёй 46 Закона № 66-ФЗ его можно защищать в суде.

Для того чтобы получить протокол общего собрания, надо обратиться с заявлением в письменной форме к председателю правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Заявление лучше всего направить по почте заказным письмом с уведомлением.

После того как председатель ответит отказом в предоставлении протокола или ничего не ответит, можно обращаться в суд с исковым заявлением. В данном случае нужно подготовить исковое заявление об обязании предоставить протокол общего собрания для ознакомления.

**Образец искового заявления об обязании предоставить протокол общего собрания садоводческого некоммерческого товарищества для ознакомления см. в** [**Приложении № 7**](#Par1439)**.**

Гражданские дела об истребовании для ознакомления протоколов общего собрания могут закончиться на стадии предварительного судебного заседания, если ответчик предоставит в суд испрашиваемый документ.

**Имеет ли право председатель правления продавать**

**земельные участки**

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан как никто знает обо всех земельных участках, расположенных на территории объединения, а также об их владельцах или их отсутствии.

**Возможно, из-за этого у некоторых председателей правления возникает желание распорядиться участками, которые фактически им не принадлежат**.

Собственник земельного участка имеет право не только владеть и пользоваться своим имуществом, но и распоряжаться им. Факт того, что недвижимое имущество принадлежит тому или иному лицу, подтверждается соответствующими документами.

Выяснить, кто является правообладателем земельного участка, можно, обратившись в Росреестр. Это информация является открытой и может быть предоставлена любому заинтересованному лицу, уплатившему государственную пошлину.

Собственник земельного участка, продавая свое имущество, может заключать договор как лично, так и через представителя. Право представлять интересы продавца должно быть оформлено доверенностью, удостоверенной нотариально.

В настоящее время основными документами, подтверждающими наличие права на земельный участок, являются свидетельство о государственной регистрации права и документ, на основании которого было получено это свидетельство.

Право собственности на земельный участок может подтверждать не только свидетельство о государственной регистрации права, но и иные документы, например, государственный акт или свидетельство о праве на земельный участок.

Самое главное, на что нужно обратить внимание, изучая документ, подтверждающий право на земельный участок, - кто владеет земельным участком и на каком праве. В свидетельстве должен быть указан вид права - собственность.

«Продавая» заброшенные участки, расположенные на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, председатель правления выступает не как продавец, поскольку это имущество ему не принадлежит и документов на землю, оформленных на его имя, нет. Он выступает, скорее всего, как посредник между человеком, желающим приобрести земельный участок в собственность, и районной администрацией. Ведь для оформления в собственность земельного участка, который не был оформлен в частную собственность и не выделялся ранее другому садоводу, нужно обращаться в орган местного самоуправления, а не к председателю товарищества или кооператива.

Если председатель садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан окажет посильную помощь при оформлении сделки купли-продажи земельного участка, это неплохо.

Но встречаются ситуации, когда председатель товарищества или садоводческого кооператива называет цену за земельный участок, получает деньги, и не малые, а взамен выдает лишь членскую книжку.

Напомним, что членская книжка не является документом, подтверждающим право на земельный участок, и все сделки с землей, совершенные после 1998 года, должны проходить обязательную государственную регистрацию с выдачей свидетельства установленного образца.

Не имея никаких документов, подтверждающих право на земельный участок, нельзя стать и членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

В соответствии со статье 18 Закона № 66-ФЗ членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане РФ, достигшие возраста 18 лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане РФ, достигшие возраста 16 лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

**Следовательно, чтобы стать членом садоводческого объединения, надо, чтобы документы на земельный участок были оформлены в соответствии с законом.**

**ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ**

**ПО ДЕЛАМ САДОВОДОВ**

Летом 2014 года Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден [Обзор](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год. Данный документ поможет развиваться судебной практике по делам садоводов, огородников и дачников более однообразно и предсказуемо.

Вопрос о внесении изменений в [Закон](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ поднимался многократно, готовились даже соответствующие законопроекты, но они так и не были приняты. Поэтому утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ [Обзор](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год имеет большое значение не только для судов, которым он в первую очередь адресован, но и для практикующих юристов, а также непосредственно для садоводов и дачников.

1. Какой суд должен рассматривать дела садоводов

Верховный Суд РФ в своем [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) отметил, что в некоторых случаях у судов возникают сложности при определении того, какому суду подведомственны дела между членами садоводческих, дачных и огороднических объединений, садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, и самими объединениями.

Чтобы впредь вопросов с подсудностью не возникало, высший суд страны указал, что такие дела должны рассматриваться судами общей юрисдикции, а не арбитражными судами.

Среди судебных споров, которые возникают внутри садоводческого или дачного некоммерческого объединения, можно выделить дела о признании общего собрания недействительным. С данным исковым заявлением нужно обращаться в суд общей юрисдикции по месту нахождения ответчика. Если исковое заявление готовится от членов объединения, то ответчиком будет товарищество или кооператив как юридическое лицо.

В том случае, если среди исковых требований есть просьба о признании права собственности на земельный участок, то такой спор, в соответствии с требованием закона, должен рассматриваться районным судом по месту нахождения спорного земельного участка.

Правила о подсудности дел о признании права на недвижимое имущество закреплены в [ГПК](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE15Cz6E) РФ.

Так, в силу [ч. 1 ст. 30](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E7E05A54z0E) ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

При подаче иска о признании права собственности на земельный участок или расположенное на нем строение граждане, обращающиеся в суд, должны представить доказательства того, что ими были предприняты попытки зарегистрировать свои права на имущество без суда. Данное требование содержится в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год. В нем указано, что на стадии принятия к производству суда иска о признании права собственности на земельный участок судье необходимо проверять наличие документов, свидетельствующих о принятии лицом, обратившимся в суд, мер для его оформления в порядке, предусмотренном [ст. 28](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3C57z7E) Закона № 66-ФЗ.

Если суду не будут представлены доказательства того, что предпринимались попытки оформить земельный участок в собственность, то исковое заявление может быть оставлено без движения и в дальнейшем без рассмотрения.

Верховный Суд РФ указал, что если гражданин ранее в соответствующие органы с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка не обращался, суд при рассмотрении дела по такому заявлению по существу фактически подменяет исполнительный орган или орган местного самоуправления, поскольку осуществляет таким образом его функции.

2. Прием в члены садоводческого, огороднического и дачного

некоммерческого объединения

Садоводческое, огородническое и дачное объединение граждан является некоммерческой организацией, основанной на добровольном членстве. Из этого следует, что каждый, кто имеет земельный участок, расположенный на территории некоммерческого объединения, и достиг установленного законом возраста (16 лет для кооператива, 18 лет для товарищества), имеет право вступить в члены этой организации.

Для вступления в члены некоммерческого объединения нужно написать заявление и обратиться с ним в правление коллектива и дальше нужно обязательно дождаться решения по данному вопросу общего собрания, ведь только этому органу управления дано право на прием и исключение из членов.

Если решение будет принято, например, правлением или председателем садоводства единолично, то членство в таком объединении будет незаконным и его можно оспорить.

Один из примеров подобных дел об оспаривании членства приводит и Верховный Суд РФ в своем [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25D54z6E).

О. и О. обратились в суд с иском к СНТ «Л.» и Ф. о признании решения о приеме Ф. в члены данного садоводческого товарищества недействительным и прекращении членства.

Согласно [ст. 20](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35054z3E), [21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z3E) Закона № 66-ФЗ органами управления садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления. Принятие граждан в члены садоводческого товарищества и исключение из числа его членов относится к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) этого товарищества.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции правильно исходил из того, что принятие Ф. в члены садового товарищества его председателем единолично является незаконным, поскольку решение вопроса о принятии в члены товарищества является исключительной компетенцией общего собрания членов данного товарищества (собрания уполномоченных).

Из данного примера из судебной практики следует, что прием в члены садоводческого или дачного объединения осуществляется общим собранием.

Факт принятия решения о приеме подтверждается протоколом. После этого новый член объединения может получить на руки заверенный протокол и хранить его у себя дома, вместе с членской книжкой.

Важно отметить, что претендовать на вступление в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может только гражданин, у которого есть земельный участок, расположенный на его территории.

Верховный Суд РФ рассмотрел вопрос принятия в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения наследников умершего члена такого объединения.

В [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год указано, что длительное нерассмотрение без уважительных причин заявления наследника умершего члена садоводческого некоммерческого товарищества о приеме его в члены товарищества нарушает его права.

Как платить членские взносы

Садоводческие, огороднические и дачные объединения существуют на взносы их членов. Поэтому, если кто-то не уплачивает свою часть взносов, это становится проблемой для всех остальных. Например, если вовремя не оплатить за потребленную электроэнергию, то отключат электричество не только должнику по взносам, но и всему объединению.

В Законе указано, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом такого объединения ([пп. 6 п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35154z1E) Закона № 66-ФЗ). Задолженность по взносам подлежит взысканию в судебном порядке, но она может быть взыскана только в том случае, если взносы были утверждены решением общего собрания.

В [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год приведён один из примеров дел о взыскании задолженности по взносам.

Садовое некоммерческое товарищество «С.» обратилось к мировому судье с иском к С. о взыскании задолженности по членским и целевым взносам, ссылаясь на то, что ответчик является собственником земельного участка в данном товариществе и членом садоводческого товарищества.

Удовлетворяя исковые требования о взыскании с С. задолженности по членским и целевым взносам, мировой судья исходил из следующего.

Обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы установлена [пп. 6 п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35154z1E) Закона № 66-ФЗ.

В соответствии с [пп. 8 п. 4 ст. 16](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35D54z3E) указанного Закона в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

Согласно ст. 13 устава СНТ «С.» члены садоводческого товарищества обязаны выполнять решения общего собрания членов такого товарищества или собрания уполномоченных, а также своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

Уставом СНТ «С.» в соответствии с [пп. 10 п. 1 ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05854z2E) названного Закона установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных).

При таких обстоятельствах мировой судья пришел к правильному выводу о том, что размеры членских и целевых взносов в СНТ «С.» определены уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией, а потому С. как член садоводческого товарищества обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы.

Верховный Суд РФ в своем [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25C54z3E) фактически разрешил спор между садоводами, которые считали, что взносы должны быть равными для всех, и теми, кто полагал, что они должны зависеть от размера земельного участка.

В [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54z4E) судебной практики за 2010 - 2013 год указано, что размер членских взносов может быть установлен в зависимости от размера участка, принадлежащего члену садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, или установлен в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков.

Верховный Суд РФ отметил, что с учетом правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов ([ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z3E) Закона № 66-ФЗ) необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.

Вместе с тем не исключается возможность установления размера членских взносов в зависимости от размера участка, принадлежащего члену указанного объединения, установления обязанности по уплате членских взносов в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков, поскольку наличие у одного лица участка (либо участков) большей площади, чем у других садоводов, предполагает и соответствующее увеличение текущих расходов объединения, связанных с содержанием имущества общего пользования и обслуживанием большего по размеру участка.

То есть, с одной стороны, Верховный Суд РФ указывает на то, что необходимо соблюдение равноправия при установлении размера членских взносов, но, с другой стороны, общее собрание вольно принимать любое решение, в том числе устанавливать разные размеры взносов для членов одного объединения.

В обоснование своей позиции Верховный Суд РФ сослался на то, что больший по площади земельный участок ведет к увеличению текущих расходов объединения. Нельзя признать данный вывод бесспорным, поскольку содержание и обслуживание маленького земельного участка, если на нем проживает большая семья, может повлечь куда большие текущие расходы объединения, чем наличие у одного гражданина участка хоть и большого по площади, но не требующего каких-либо дополнительных расходов от садоводства.

Кроме этого, речь в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год идет о членских взносах, которые в большинстве случаев идут на оплату поощрений председателю и членам правления. В данном случае также непонятно, почему один садовод должен оплачивать труд правления и председателя в большем размере, чем его сосед.

Заработная плата сторожа (также выплачиваемая из членских взносов), который сидит в будке на воротах, вряд ли каким-то образом должна зависеть от размера земельного участка членов некоммерческого объединения, скорее, ее надо рассчитывать от количества машин, приходящихся на долю каждой семьи.

4. Выход из членов садоводческого, огороднического

или дачного некоммерческого объединения

Как уже отмечалось ранее, членство в садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении - дело добровольное. Это значит, что никого нельзя заставить стать членом объединения и никто не может удержать вас от выхода из садоводства, если вы собираетесь выйти из его состава.

В некоторых объединениях члены его правления заблуждаются на предмет того, в какой момент решается вопрос прекращения членства в объединении, и считают, что выход связан с принятием решения общего собрания, на котором рассматривается заявление о выходе из объединения.

Верховный Суд РФ указал, что для добровольного выхода члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения из таких объединений решения общего собрания, установленного законом для исключения из числа членов, не требуется.

При этом в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54zFE) судебной практики за 2010 - 2013 год подчеркнуто, что добровольный выход из членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не является исключением из членов такого объединения, вопрос о котором отнесен к компетенции общего собрания членов такого объединения, применяемым как мера воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения.

В связи с этим для добровольного выхода члена объединения не требуется решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, установленного законом для исключения из числа его членов.

5. Имущество общего пользования

В [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год не оставлены без внимания и вопросы, связанные с использованием имущества общего пользования, в частности земельного участка.

В качестве примера было приведено дело, связанное с самозахватом земель общего пользования одним из садоводов. Надо признать, что такая категория дел не является чем-то редким для наших судов, напротив, таких ситуаций предостаточно.

Речь идет о садоводе, который решил за счет земель общего пользования увеличить свой участок. Хорошо, если при таком захвате площадь участка меняется незначительно и это не нарушает чьих-то прав. Но когда перегорожены проезды, мешающие движению других членов объединения, то, безусловно, такие незаконные действия должны быть пресечены.

Верховный Суд РФ указал, что при рассмотрении споров об устранении препятствий в пользовании общими землями садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения подлежит доказыванию не только факт нарушения ответчиком действующего законодательства, но и то, что такое нарушение привело к существенному ущемлению прав истца в отношении принадлежащего ему имущества.

Данное правило подходит практически под все категории гражданских дел - истец в первую очередь должен доказать суду, что его права нарушены, и указать, в чем именно заключается это нарушение, и только после этого ссылаться на нормы закона, которые были нарушены ответчиком.

Однажды ко мне на прием пришли садоводы, которые за свои личные средства заасфальтировали дорогу в товариществе, и спросили, могут ли они на этом основании признать за собой право собственности на земельный участок, который был ими отремонтирован. В качестве аргумента были продемонстрированы чеки и другие документы, подтверждающие, что ими был произведен ремонт дороги.

Важно понять, что асфальтовое покрытие - это не то же самое, что земельный участок, и нельзя надеяться на то, что, положив асфальт на чужом земельном участке, можно приобрести на него права, как нельзя приобрести права на дом, построенный на чужой земле.

Этот вопрос стал предметом рассмотрения Верховного Суда РФ, который отразил в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25054z6E) судебной практики за 2010 - 2013 год, что устройство асфальтового покрытия дороги за счет личных средств членов товарищества само по себе не влечет возникновения у них права собственности на дорогу как объект недвижимости, расположенный на землях общего пользования, являющихся собственностью товарищества.

Обязанность по содержанию имущества лежит на его собственнике ([ст. 210](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E4E35A54z7E) ГК РФ).

Если земельный участок общего пользования, используемый для проезда (дорога), принадлежит объединению как юридическом лицу, вопрос о его ремонте и об ином использовании этого земельного участка должен решаться общим собранием членов такого объединения.

6. Общее собрание

Высшим органом управления каждого садоводческого некоммерческого объединения является общее собрание его членов.

Общее собрание вправе рассматривать и принимать решение практически по любым вопросам, которые стоят перед объединением или его членами, в том числе:

- вносить изменения в устав такого объединения и дополнения к уставу или утверждать устав в новой редакции;

- принимать в члены такого объединения и исключать из его членов;

- определять количественный состав правления такого объединения, избирать членов его правления и досрочно прекращать их полномочия;

- избирать председателя правления и досрочно прекращать его полномочия, если уставом такого объединения не установлено иное;

- избирать членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочно прекращать их полномочия;

- избирать членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочно прекращать их полномочия;

- принимать решения об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

- утверждать внутренние регламенты такого объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

- принимать решения о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждать промежуточный и окончательный ликвидационный балансы;

- принимать решения о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также устанавливать размеры целевых фондов и соответствующих взносов;

- устанавливать размер пеней за несвоевременную уплату взносов, изменять сроки внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;

- утверждать приходно-расходную смету такого объединения и принимать решения о ее исполнении;

- рассматривать жалобы на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

- утверждать отчеты правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

- поощрять членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;

- принимать решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения.

Вопросы, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания садоводческого объединения, перечислены в [п. 1 ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z2E) Закона N 66-ФЗ.

В этой же [статье](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z3E) указаны требования к созыву и проведению общего собрания. В том случае, если общее собрание будет проведено с нарушением закона, то его решения можно оспорить в судебном порядке.

Гражданских дел, которые рассматриваются по исковым заявлениям о признании решения общего собрания недействительным, в судах немало. Поэтому вопрос о признании собрания недействительным был рассмотрен Верховным Судом РФ и отражен в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год.

Верховный Суд РФ указал, что решение общего собрания членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений является недействительным в случае отсутствия кворума для принятия решения на общем собрании членов общества, а также в случае нарушения процедуры созыва и проведения общего собрания.

Отсутствие кворума является наиболее частой причиной оспаривания принятых общим собранием решений, поэтому стоит уделить этому вопросу особое внимание.

Кворум на собрании есть, если на нем присутствует более 50% членов такого объединения (не менее 50% уполномоченных).

Сложно обеспечить кворум в тех некоммерческих объединениях, в которых сотни членов. Но [Закон](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05B54zFE) указывает, что лично присутствовать на собрании совсем не обязательно. Свои полномочия на участие в собрании и в голосовании можно делегировать любому лицу, выдав доверенность.

Доверенность заверяется либо председателем правления, либо нотариально.

Помимо наличия или отсутствия кворума при рассмотрении дел о признании общего собрания недействительным, суды устанавливают, соответствует ли закону и уставу процедура назначения и созыва общего собрания товарищества.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год ([абз. 1 п. 2 ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E75D54z2E) Закона N 66-ФЗ).

Из этого правила есть одно исключение - можно не ждать решения правления для проведения внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрание уполномоченных) по вопросу о досрочном прекращении полномочий председателя правления соответствующего объединения или досрочном переизбрании членов правления. Такое собрание может быть организовано и проведено инициативной группой, но при этом обязательно нужно соблюдать требования по уведомлению членов объединения о таком собрании.

Требования об уведомлении членов некоммерческого объединения о предстоящем общем собрании содержатся в [Законе](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ.

Так, в соответствии с [п. 2 ст. 21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05B54z0E) Закона № 66-ФЗ уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в СМИ, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления.

Уведомить всех членов объединения об общем собрании необходимо не позднее двух недель до даты его проведения.

В уведомлении надо перечислить все вопросы, которые выносятся на рассмотрение общего собрания.

С 1 сентября 2013 года вступил в силу Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFE0D1471EE2349A359955BE15Cz6E) «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», которым подразд. 4 разд. I части первой ГК РФ дополнен [гл. 9.1](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3A725Ez4E) «Решения собраний».

С этой даты при проведении общего собрания в садоводческом и дачном объединении нужно руководствоваться не только [Законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ, но и указанной [главой](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3A725Ez4E) ГК РФ.

Срок исковой давности по делам об оспаривании решений общего собрания изменился, и теперь он составляет шесть месяцев, вместо трех лет, как было до 1 сентября 2013 года.

7. Исключение из членов некоммерческого объединения

и лишение земельного участка

Садоводческое и дачное некоммерческое объединение основано на добровольном членстве. Это означает, что членом такого объединения можно стать только добровольно, обратившись с соответствующим заявлением.

Прекратиться членство в некоммерческом объединении может тоже на основании заявления либо по решению общего собрания об исключении.

Особые опасения вопросы исключения из членов садоводческого объединения вызывают у тех, кто еще не оформил в собственность свои земельные участки, а владеет ими на праве пользования.

Верховный Суд РФ в этой части разъяснил, что гражданин может быть исключен из членов некоммерческого объединения, а равно лишен права пользования, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством, при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

**Обратите внимание**: вопрос об исключении из членов некоммерческого объединения решается общим собранием, а лишение права пользования земельным участком - это прерогатива органа местного самоуправления и суда.

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0E1C79ED2349A359955BE15Cz6E) от 07.06.2013 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», вступившим в силу 6 сентября 2013 г., внесены изменения в основания и порядок принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Теперь принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по основаниям, указанным в [пп. 1 п. 2 ст. 45](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEB2349A359955BE1C6C83347315C3C755EzCE) ЗК РФ, осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка (при условии неустранения ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания в виде штрафа).

Полагаем, что данная норма была принята с целью уменьшения большого количества заброшенных и неиспользуемых по назначению земельных участков.

В качестве примера в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год приведено одно из дел, которое было рассмотрено судом.

Гражданин Т. обратился в суд с иском к СНТ «П.», М., администрации городского округа и комитету муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа о признании недействительным решения общего собрания об исключении его из товарищества и изъятии земельного участка.

Верховный Суд РФ отмечает, что, разрешая спор, суд правильно исходил из того, что в соответствии с [п. 2 ст. 54](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEB2349A359955BE1C6C83347315C3C7B5Ez7E) ЗК РФ прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Судом было установлено, что СНТ "П." нарушена процедура проведения общего собрания товарищества, итогом которого явилось решение об исключении Т. из числа членов товарищества. Вопрос об изъятии земельного участка в силу [ст. 54](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEB2349A359955BE1C6C83347315C3C7B5Ez5E) ЗК РФ относится к компетенции органа местного самоуправления. Однако соответствующее решение в отношении Т. и его земельного участка не принималось.

При таких обстоятельствах суд пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований Т.

Из данного примера следует, что общее собрание превысило пределы своей компетенции и рассмотрело вопрос об изъятии земельного участка у гражданина. Кроме этого, при рассмотрении вопроса об исключении кого-либо из членов объединения нужно соблюдать процедуру рассмотрения этого вопроса.

Прежде всего вопрос об исключении из членов должен быть внесен в повестку дня. Также нужно обеспечить уведомление всех членов о дне собрания. Напомним, что решение об исключении из членов некоммерческого объединения принимается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов, а не простым большинством, как при рассмотрении других вопросов.

8. Ведение садоводства в индивидуальном порядке

Мы уже отмечали, что членство в садоводческом и дачном объединении является добровольным, и можно, не вступая в члены объединения, вести свое хозяйство индивидуально.

В последнее время многие садоводы стремятся именно к этому - выйти из членов объединения, заключив с ним договор о порядке пользования объектами инфраструктуры или не заключая такой договор, и перестать зависеть от решений общего собрания.

Когда заключение такого договора проходит по обоюдному согласию, вопросов нет. Но, как показывает практика, чаще всего по условиям договора у садовода и объединения согласия не находится.

Верховным Судом РФ был рассмотрен и этот вопрос, поскольку, по мнению Высшего Суда, проведенное изучение судебной практики показало, что у судов при разрешении споров, связанных с пользованием гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения, возникают затруднения. Было отмечено, что решением суда на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Данная позиция Верховного Суда РФ является важной для рассмотрения подобных споров, поскольку однозначного мнения у судов о возникновении у гражданина именно обязанности, а не только права по заключению с некоммерческим объединением договора о порядке пользования объектами инфраструктуры, не было.

В качестве примера в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год приведено следующее гражданское дело.

Садоводческое некоммерческое товарищество "Ф." обратилось в суд с иском к Е. о понуждении заключить договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования товарищества.

В соответствии с [п. 1 ст. 421](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E4EB5054z7E) ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

По смыслу [ст. 445](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E7E25054z0E) ГК РФ понудить к заключению договора по суду можно только то лицо, для которого заключение договора является обязательным в силу ГК РФ или другого закона.

Согласно [ст. 8](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25C54z3E) Закона № 66-ФЗ граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату и на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме, в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества, не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

На основании изложенного суд пришел к правильному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

Согласно [п. 1 ст. 445](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E7E25054z5E) ГК РФ в случаях, когда в соответствии с указанным Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты.

При разрешении спора судом установлено, что Е. на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный на территории СНТ "Ф.". Согласно списку членов СНТ "Ф." Е. членом товарищества не является.

Уставом СНТ "Ф." принятие решений о формировании и об использовании имущества товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества.

Судом установлено, что решением общего собрания СНТ "Ф." от 27.01.2008 правление товарищества было уполномочено на заключение договоров о пользовании инфраструктурой с гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке. 15 сентября 2009 г. Е. был направлен для подписания договор о пользовании объектами инфраструктуры.

Между тем со стороны Е. в адрес товарищества протокол разногласий к договору или какой-либо иной документ, свидетельствующий о ее несогласии заключить договор на предложенных условиях, не направлялся.

На основании изложенного суд пришел к обоснованному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры СНТ "Ф." для Е. является обязательным в силу закона, так как она не является членом товарищества, условия договора, который Е. обязана заключить, соответствуют требованиям закона, при этом последняя уклоняется от заключения договора, в связи с чем исковые требования подлежат удовлетворению.

Садоводческое и дачное объединение существует за счет взносов его членов. За личные деньги садоводов строятся дороги, проводится электричество, нанимаются сторож и бухгалтер и т.д.

Те садоводы, которые пользуются своими участками, расположенными на территории некоммерческого объединения, но не являются его членами, все равно должны платить за пользование общим имуществом, даже в том случае, если между ними и садоводством договор заключен не был.

Отсутствие заключенного договора между садоводом - владельцем земельного участка и садоводческим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами, так же как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

При поступлении иска о взыскании с садоводов, не являющихся членами объединения, неосновательного обогащения судом устанавливается факт несения садоводством расходов на содержание общего имущества, например, дорог, сетей электроснабжения и водоснабжения, вывоз мусора, уборку территории и охрану и т.д.

Размер взносов должен быть установлен общим собранием.

9. Признание права собственности на земельный участок

Согласно [ст. 25](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEB2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05854z3E) ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25054z3E) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям урегулированы в [ст. 28](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3C57z7E) Закона № 66-ФЗ (с 1 марта 2015 г. данная норма утратила силу в связи с принятием Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0E1C7AEE2349A359955BE15Cz6E) от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

[Пунктом 3 ст. 28](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E75B54zEE) указанного Закона закреплено право граждан на приватизацию своих садовых или дачных земельных участков, находящихся в их постоянном (бессрочном) пользовании или в пожизненном наследуемом владении.

В соответствии с [п. 4 ст. 28](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3C57zBE) Закона № 66-ФЗ в случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу указанного [Закона](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения, либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом.

Граждане, обладающие такими земельными участками, вправе зарегистрировать права собственности на них в соответствии со [ст. 25.2](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7CEE2349A359955BE1C6C83347315C3F715Ez0E) Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Принятия решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков не требуется.

В связи с возникающими затруднениями, при разрешении споров о признании права собственности на земельные участки в порядке приватизации Верховный Суд РФ отмечает, что формирование земельного участка в установленном порядке, с описанием и установлением его границ, не является обязательным условием его приватизации.

Правовое значение для суда в данном случае имеют три обстоятельства:

1) испрашиваемый гражданином участок должен входить в состав территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

2) данное некоммерческое объединение должно быть создано до вступления в силу [Закона](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) № 66-ФЗ, т.е. до 23 апреля 1998 г.;

3) гражданин, испрашивающий земельный участок в собственность бесплатно, должен являться членом данного некоммерческого объединения (партнерства) и пользоваться этим участком на законных основаниях.

Поскольку в последнее время обращение в суд с иском о признании права собственности на земельный участок, расположенный на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, приняло массовый характер, приведем в качестве примера одно из решений суда, вынесенных по данному вопросу.

Помимо вопроса о признании права собственности земельного участка в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE15Cz6E) судебной практики за 2010 - 2013 год Верховного Суда РФ рассмотрены дела об определении границ.

10. Определение границ земельного участка

Долгие годы в нашей стране при выделении земельных участков работы по установлению границ и межеванию не проводились. Поэтому площадь земельного участка, указанная в правоустанавливающих документах, может не соответствовать фактической.

В связи с этим в судах рассматривается очень большое количество дел, которые связаны со спорами о границе земельного участка между соседями.

Если земельные участки соседей не поставлены на кадастровый учет и их границы не были установлены, то в суде истцу необходимо предоставить доказательства того, что спорная часть входит в состав принадлежащего ему участка, а ответчик своими действиями создает препятствия в его использовании.

Суд при рассмотрении данной категории дел устанавливает местонахождение спорной границы участка, сравнивая фактическую площадь с той, которая указана в правоустанавливающих документах. Для этих целей судом может быть назначена судебная землеустроительная экспертиза.

Если будет установлено, что площадь земельного участка истца с учетом фактических границ больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, суд проверяет, за счет каких земель образовалась данная разница, производился ли кем-либо из сторон или прежних владельцев участков перенос спорной границы, осуществлялась ли истцом или ответчиком дополнительная прирезка к своему земельному участку и имеет ли данная прирезка отношение к той части участка, по поводу которой заявлен спор, а также как давно стороны пользуются участками в имеющихся границах.

Проще в суде разрешаются данные дела, если земельные участки были поставлены на кадастровый учет. В этом случае доказательством нарушения прав истца будет являться несовпадение фактических границ его земельного участка с границами, установленными в Государственном кадастре недвижимости по результатам кадастровых работ.

Верховный Суд РФ отмечает, что в таких случаях суды независимо от длительности существования фактических границ принимают решения об их приведении в соответствие с результатами кадастровых работ.

В [Обзоре](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC0D1C7FE72349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05B54z0E) судебной практики за 2010 - 2013 год указано, что при рассмотрении споров о границах участков следует учитывать наличие у истца субъективного права на земельный участок (права собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельного участка); наличие препятствий к осуществлению правомочий пользования и владения участком (в чем заключается нарушение или угроза нарушения права); факт противоправного создания именно ответчиком препятствий к осуществлению истцом правомочий по пользованию и (или) распоряжению земельным участком и другие обстоятельства.

Отсутствие подписи смежного землепользователя в акте согласования границ при проведении кадастровых работ является основанием для признания результатов межевания недействительными только в случае нарушения прав и законных интересов смежного землепользователя.

Российское законодательство постоянно меняется, поэтому обзоры судебной практики, утвержденные Верховным Судом РФ, всегда воспринимаются с особым вниманием, поскольку благодаря им можно ожидать, что гражданские дела будут рассматриваться судами более единообразно и обоснованно.

Приложение № 1

**В Сургутский городской суд**

ул.Профсоюзов, 37, г. Сургут

**Истец**:

**Иванов Иван Иванович**,

проживающий по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ответчик**:

СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

адрес:

**Исковое заявление**

**о признании недействительными пунктов**

**устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

Я являюсь членом СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и имею в собственности земельный участок, расположенный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

27 августа 2014 г. в СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» состоялось собрание членов общего собрания, на котором был принят устав в новой редакции.

Некоторые пункты устава противоречат закону, в связи с чем должны быть признаны судом недействительными.

В соответствии с [п. 5 ст. 16](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35C54z1E) Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству РФ и законодательству субъектов РФ.

В соответствии с п. 10 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» председатель и члены правления избираются из числа членов товарищества **сроком на пять лет.**

Как указано в п. 11 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», правление товарищества возглавляет председатель правления, избираемый общим собранием членов правления, из числа членов правления сроком на пять лет. Избрание производится путём открытого голосования, решение принимается простым большинством голосов.

Данные пункты устава противоречат нормам действующего законодательства, в связи с чем являются недействительными.

В соответствии со статьёй 22 Закон № 66-ФЗ правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов сроком на два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное.

В силу пункта 1 статьи 23 Закон № 66-ФЗ правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления сроком на два года.

В соответствии с указанными нормами члены правления и председатель правления должны избираться общим собранием членов СНТ сроком на два года, а не на пять лет, как это установлено уставом.

В соответствии со [статьёй 46](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65F54z1E) Закон № 66-ФЗ защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него, другие предусмотренные указанным Законом и иными федеральными законами права.

Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав.

В силу статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо, интересы которого нарушены, за их защитой вправе обратиться в суд.

В соответствии со статьёй 11 Гражданского кодекса РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд.

[Статья 12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z3E) Гражданского кодекса РФ указывает на то, что защита гражданских прав осуществляется в том числе путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Мои права оспариваемыми пунктами устава нарушены тем, что я как член СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в силу статьи 19 Закона № 66-ФЗ обязан исполнять требования устава.

В связи с этим я имею право требовать, чтобы пункты устава не противоречили закону.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. 11](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54zFE), [12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z6E) ГК РФ, [ст. 16](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35A54z4E), [20](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35054z3E), [21](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E05954z3E), [46](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65F54z1E) Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»,

ПРОШУ:

1. Признать недействительным п. 10 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в части возможности избрания председателя и членов правления сроком на пять лет.

2. Признать недействительным п. 11 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в части возможности избрания председателя правления сроком на пять лет.

**Приложения:**

1. Копия искового заявления.

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

4. Копия устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. (подпись) И.И. Иванов

Приложение № 2

В Правление СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

от Иванова И.И., проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

собственника земельного участка № 5, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Я, Иванов Иван Иванович, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт № \_\_\_\_\_\_\_\_ серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являюсь собственником земельного участка №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Право собственности удостоверено свидетельством о государственной регистрации права от 20.09.2014.

Прошу принять меня в члены СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» как собственника земельного участка, расположенного на его территории.

С уставом СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», правилами внутреннего распорядка товарищества ознакомлен.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. И.И. Иванов

Приложение № 3

В Сургутский городской суд ХМАО-Югры

ул. Профсоюзов, 37, г. Сургут,

**Истец**: СТН «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

Адрес:

**Ответчик**: Иванов Иван Иванович

проживающий по адресу:

**Исковое заявление**

**о взыскании задолженности по членским и целевым взносам**

Садоводческое некоммерческое товарищество «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» расположено по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Иванов И.И. является членом СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» с 2002 года по настоящее время, где имеет в собственности земельный участок №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Являясь членом садоводческого некоммерческого товарищества "»\_\_\_\_\_\_\_\_», Иванов И.И. должен нести обязанности, предусмотренные Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Так, в силу [пп. 6 п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35154z1E) Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные указанным Законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

[Подпунктом 1 п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35154z6E) Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установлено, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства.

Пунктом 12 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» также предусмотрена обязанность членов товарищества по своевременной уплате земельного налога, вступительных, членских, целевых взносов и других платежей в размерах и сроки, установленные общим собранием садоводов, субъектов РФ и органами местного самоуправления.

В соответствии с п. 14 устава СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» его члены обязаны выполнять решения общего собрания или собрания уполномоченных и решения правления.

В нарушение закона, устава и решения общего собрания И.И. Иванов не оплатил указанные взносы в установленный в нашем товариществе срок, а именно в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

[Статья 15](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25054z5E) Гражданского кодекса РФ предусматривает, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии со [ст. 395](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E4EA5054zFE) Гражданского кодекса РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо - в месте его нахождения, учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части.

Таким образом, ответчик обязан уплатить СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» указанную сумму задолженности, а также проценты за пользование чужими денежными средствами (расчёт прилагаем).

Общая сумма задолженности по взносам у Иванова И.И. перед СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. 3](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25B54z4E), [15](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25054z6E), [395](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E4EA5054z0E) ГК РФ, [ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35F54zFE) Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан",

ПРОШУ:

1. Взыскать с Иванова И.И. в пользу СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» задолженность по целевым взносам в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

2. Взыскать с Иванова И.И. в пользу СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» задолженность по членским взносам в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

3. Взыскать с Иванова И.И. в пользу СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» проценты за пользование чужими денежными средствами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

4. Взыскать с Иванова И.И. в пользу СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» уплаченную сумму государственной пошлины.

**Приложения:**

1. Копия искового заявления.

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Выписка из решения общего собрания об избрании председателя СНТ «\_\_\_\_\_\_\_».

4. Расчёт задолженности.

5. Копии протоколов общего собрания СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» от 02.05.2012, 03.05.2013, 03.05.2014.

15.12.2014 Председатель СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

И.И. Козлов

Приложение № 4

Председателю правления СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_»

Иванову С.П.

от члена СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

Зайцева Р.И.

(земельный участок № 14), проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Уважаемый Сергей Петрович, в соответствии со статьёй 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» уведомляю вас о добровольном выходе из членов СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_». Одновременно извещаю вас о своем желании заключить с СНТ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» договор о порядке пользования объектами инфраструктуры товарищества.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. (подпись) Р.И. Зайцев

Приложение № 5

В Сургутский городской суд ХМАО-Югры

ул. Профсоюзов, 37, г. Сургут

**Истец**:

Соловьев Иван Сергеевич, проживающий по адресу:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Ответчик**:

СНТ "Север-3"

**Адрес**:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Исковое заявление**

**об обязании восстановить электроснабжение**

Я, Соловьев И.С., являюсь собственником земельного участка, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Право собственности на земельный участок удостоверено Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24 декабря 2005 г.

Свидетельство о государственной регистрации права выдано на основании договора дарения земельного участка и садового домика от 01.12.2005.

С 2005 года по настоящее время я являюсь членом СНТ «Север-3», что подтверждается членской книжкой.

1 июня 2014 года, приехав на свой земельный участок, я обнаружил, что электрические провода, ведущие от столба СНТ "Север-3" к моему дому, были срезаны и примотаны к столбу. Тем самым я был лишен права пользования электроэнергией.

После обнаружения указанного факта я обратился к председателю правления СНТ «Север-3» для разъяснения причин отключения моего дома от электроэнергии.

После разговора с председателем мне стало известно, что произошло отключение электроэнергии из-за того, что в правлении считают, что я имею задолженность по взносам.

В действительности задолженности по оплате за потребленную электроэнергию я не имею, что подтверждается членской книжкой и квитанциями к приходным кассовым ордерам.

Действия правления СНТ «Север-3» и его председателя по отключению моего дома от электроэнергии считаю незаконными.

Чтобы зафиксировать факт незаконного отключения электроэнергии и привлечь виновных к ответственности, я обратился в местное отделение полиции с заявлением.

На мое заявление было вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, и мне было рекомендовано обратиться с иском в суд.

Я пытался решить возникшую проблему во внесудебном порядке, направлял досудебную претензию в СНТ «Север-3», но мои действия успехом не увенчались, и я вынужден обратиться с исковым заявлением в суд.

В соответствии со статьёй 539 Гражданского кодекса РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

В соответствии с пунктом 2, 3 статьи 546 Гражданского кодекса РФ перерыв или ограничение подачи электроэнергии допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан.

О перерыве в подаче, прекращении или ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Садоводческое некоммерческое товарищество "Север-3" является некоммерческой организацией, поэтому она не может являться энергоснабжающей организацией, осуществляющей деятельность по электроснабжению, в отношении каждого, кто к ней обратится.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» энергосбытовыми организациями являются организации, осуществляющие в качестве основного вида деятельности продажу другим лицам произведенной или приобретенной электрической энергии.

Садоводческое некоммерческое товарищество поставщиком энергии не является, а следовательно, не имеет полномочий по отключению моего дома от электроэнергии.

При таких обстоятельствах действия ответчика СНТ «Север-3», связанные с отключением подачи электроэнергии, нельзя признать законным.

В статье 38 Федерального закона «Об электроэнергетике» установлены гарантии надежного обеспечения потребителей электрической энергией.

Данная [статья](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0A1479E82349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65054z2E) содержит прямой запрет на ограничение режима потребления электрической энергии, в том числе его уровня, для потребителей, имеющих задолженности по оплате электрической энергии и исполняющих иные обязательства, предусмотренные законодательством РФ и соглашением сторон.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по одностороннему решению организации, обеспечивающей энергоснабжение, при наличии определенных условий:

1) неудовлетворительного состояния энергетических установок абонента, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и без опасности граждан;

2) при необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии.

В первом случае принятие таких мер допускается при наличии соответствующего заключения органов энергонадзора о неудовлетворительном состоянии энергоустановки абонента и при условии предупреждения потребителя для принятия им соответствующих мер.

Без предварительного предупреждения абонента перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются при необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии.

При этом закон возлагает на организацию, обеспечивающую энергоснабжение, обязанность по немедленному уведомлению абонента о принятых мерах.

В соответствии со [статьёй 540](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DEF2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E15054z1E) Гражданского кодекса РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут только по основаниям, предусмотренным статьёй 546 Гражданского кодекса РФ.

Председатель правления СНТ «Север-3», отключая мой дом от электроэнергии, сослался на мнение членов правления о наличии у меня задолженности. Однако полагаю, что даже если бы у меня и была задолженность по взносам, то отключение электричества не является надлежащим методом воздействия со стороны товарищества.

Нельзя признать такое решение законным, поскольку оно является, по сути, средством шантажа, которым членов товарищества заставляют уплачивать завышенные и необоснованные взносы.

Я не имею задолженности по оплате электроэнергии, поэтому никто не вправе прекращать ее поставку к моему дому, расположенному на земельном участке № 17.

Электроэнергия является основным источником жизнеобеспечения человека, обходиться без которого практически невозможно. Отключив мой земельный участок от электроэнергии, СНТ «Север-3» нарушил мои права и законные интересы.

Согласно статье 46 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него, другие предусмотренные указанным Законом и иными федеральными законами права.

Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав.

В силу [статьями 3](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854z2E), [4](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854zEE) Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

Согласно [статье 11](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54zEE) Гражданского кодекса РФ защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется судом.

В соответствии со [статьёй 12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z3E) Гражданского кодекса РФ защита гражданских прав осуществляется в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

На основании изложенного и руководствуясь [ст. 11](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54zFE), [12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z6E), [546](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DEF2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65854z1E) ГК РФ, [ст. 3](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854z2E), [4](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854zEE) ГПК РФ, [ст. 38](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0A1479E82349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65054z2E) Федерального закона «Об электроэнергетике»,

ПРОШУ:

1. Признать незаконными действия СНТ «Север-3» по отключению моего земельного участка и дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от электроэнергии.

2. Обязать СНТ «Север-3» восстановить электроснабжение принадлежащего мне земельного участка и дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в течение одной календарной недели после вступления решения суда в законную силу.

**Приложения:**

1. Копия искового заявления.

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Копия свидетельства о государственной регистрации права.

4. Копия квитанций к приходному кассовому ордеру, подтверждающих оплату электроэнергии.

5. Копия квитанций оплаты электроэнергии.

6. Копия членской книжки.

7. Копии квитанций об уплате членских и целевых взносов.

8. Копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела.

Дата (подпись) И.С. Соловьев

Приложение № 6

**Доверенность на право представления интересов на общем**

**собрании членов СНТ "Мир"**

Я, Иванов Иван Иванович,

зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(наименование органа, выдавшего паспорт)*

являющийся членом СНТ «Мир», собственником участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

доверяю Иванову Владимиру Петровичу,

зарегистрированному по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

паспорт серии \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(наименование органа, выдавшего паспорт)*

представлять мои интересы на общем собрании членов СНТ «Мир», которое

будет проведено 25 августа 2015 г., со всеми правами, предоставленными

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE15Cz6E) от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических

и дачных некоммерческих объединениях граждан», в том числе: выступать от

моего имени на общем собрании СНТ «Мир»; голосовать при принятии решений;

расписываться за меня и выполнять иные функции, предусмотренные законом.

подпись Иванова И.И. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ удостоверяю

(Ф.И.О. председателя правления СНТ "Мир")

Дата

Приложение № 7

В Сургутский городской суд ХМАО-Югры,

ул. Профсоюзов, 37, г.Сургут

**Истец**:

Иванов Иван Иванович

зарегистрированный по адресу:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Ответчик**: СНТ "Заря".

**Адрес**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Исковое заявление**

**об обязании предоставить для ознакомления**

**протокол общего собрания**

Я являюсь членом СНТ «Заря» и имею земельный участок, расположенный на его территории.

В июле 2014 года на доске объявлений СНТ «Заря» мною было обнаружено объявление, размещённое правлением товарищества «Заря», из которого следует, что члены товарищества должны срочно погасить задолженность по оплате потреблённой электроэнергии за период с 2012 г., по июнь 2013 г.

При этом в объявлении было указано, что оплата за потреблённую электроэнергию должна быть произведена на основании решения общего собрания от 28.12.2012.

В связи с тем, что участия в указанном общем собрании я не принимал, мне ничего не известно о решениях, которые были на нем приняты.

Для того чтобы выяснить, какие вопросы рассматривались на общем собрании членов СНТ «Заря» 28 декабря 2012 г. и какие решения были на нём приняты в рамках действующего законодательства, я обратился к председателю СНТ «Заря» Тимофееву И.А. с просьбой о предоставлении мне для ознакомления копии протокола указанного общего собрания.

В августе 2014 года в адрес Тимофеева И.А. была направлена телеграмма с просьбой о предоставлении для ознакомления протокола общего собрания.

Но, несмотря на устные обещания с его стороны предоставить мне копию протокола для ознакомления, до настоящего времени документ выдан не был.

В соответствии со статьёй [19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35E54z6E) Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля и обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, решений правления и иных органов такого объединения, а также осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

Я, являясь членом садоводческого некоммерческого товарищества, по закону имею право участвовать в его деятельности, иметь доступ ко всем документам, связанным с деятельностью товарищества, на мою просьбу представители органов управления товарищества фактически ответили отказом.

Считаю, что действия председателя СНТ «Заря» по фактическому отказу в предоставлении мне для ознакомления протокола общего собрания членов СНТ «Заря» от 28.12.2012 противоречат закону и нарушают мои права как члена этой организации.

Согласно статье 46 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат в том числе следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений: права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него.

В силу пункту 3 статьи 27 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта РФ, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Согласно [статьям 3](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854z2E), [4](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854zEE) Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

В силу [статье 11](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54zEE) Гражданского кодекса РФ защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется судом.

Руководствуясь [статьёй 12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z3E) Гражданского кодекса РФ, защита нарушенных гражданских прав осуществляется в том числе с помощью восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. 11](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25F54zFE), [12](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD081C7DED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25E54z6E) ГК РФ, [ст. 3](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854z2E), [4](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFD0B1F71EE2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E25854zEE) ГПК РФ, [ст. 19](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E35F54zFE), [27](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E15954z4E), [46](consultantplus://offline/ref=FE20990E812EE76EA28C2BBE97B373CA2FFC011579ED2349A359955BE1C6C83347315C3F73E5E65F54z1E) Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»,

**ПРОШУ:**

обязать СНТ «Заря» в лице председателя правления Тимофеева Ивана Алексеевича предоставить мне для ознакомления протокол общего собрания членов СНТ «Заря» от 28.12.2012.

**Приложения:**

1. Копия искового заявления.

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Копия объявления.

4. Копия телеграммы и квитанции о ее получении.

5. Копия членской книжки садовода.

Дата (подпись) Иванов И.И.