|  |
| --- |
|  |

[**Брошюра 'Сто вопросов о садоводческом товариществе'**](http://mossadovod.ru/index.php/grant-2011/broshyury/72-broshyura-sto-voprosov-o-sadovodcheskom-tovarishhestve)

****

[**Скачать Брошюру  'Сто вопросов о садоводческом товариществе' в формате PDF**](http://mossadovod.ru/images/stories/PDF/Poloci_100v_1-88.pdf)

Брошюра, которую вы держите в руках, составлена из часто задаваемых вопросов, с которыми нам приходится сталкиваться на многочисленных конференциях садоводов и в юридической службе Межрегиональной общественной организации «Московский союз садоводов».
Хочу сразу предупредить: не со всеми ответами садоводы соглашаются, со многим спорят и считают сложившуюся ситуацию   несправедливой. Дело в том, что мы рассматриваем спорные ситуации не с точки зрения справедливости, а с точки зрения законности. Законы, однако, на сегодняшний день настолько несовершенны, настолько не согласованы между собой, что садоводы оказались вне правового поля. Решение практически всех проблем садоводов, будь то реализация «дачной амнистии» или соблюдение требований пожарной безопасности, государство пытается переложить на плечи самих садоводов! На просьбы о помощи чиновники почти всегда отвечают: «Собирайте деньги и делайте»… И уж совсем людоедская практика – обкладывать садоводческие товарищества всевозможными штрафами за «неисполнение норм и правил»…
Увы, пока нормальная законотворческая работа в нашей сфере повсеместно подменяется имитацией и говорильней и, если уж проскакивают какие-то законодательные акты, – они, как правило, приводят к ухудшению ситуации и появлению новых проблем. Пример тому – очередное упрощение «дачной амнистии», принятое перед прошлыми выборами в Госдуму. Результат – массовые межевые споры между соседями. Межевой конфликт в судебной практике – самое трудно (и дорого!) решаемое дело, он может тянуться десятилетиями!
Дорогие садоводы, сегодня мы можем положиться только на себя, поэтому надо научиться защищать себя. Давайте будем совместно противостоять незаконным требованиям чиновников, рейдерам, всевозможным политиканам, которые пытаются нас использовать в своих корыстных целях…
И главным нашим оружием в этом будут юридические знания. Когда ты хорошо знаешь даже плохие законы, есть шанс отстоять свои права и добиться справедливости!

*Ваш* ***Андрей Туманов****,*
*председатель совета Московского союза садоводов,*
*главный редактор газеты «Ваши 6 соток».*

**1. Что такое СНТ?**

**Ответ:** СНТ – это садоводческое некоммерческое товарищество, некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства. Также объединение может создаваться в форме некоммерческого партнерства и потребительского кооператива.

**2. Если у меня есть садовый участок — я должна там что-то построить или могу только посадить сад?**

**Ответ:** в соответствии со ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ от 15 апреля 1998 года (далее – закон о садоводах) садовый земельный участок предоставляется гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений). Таким образом, для достижения цели использования садового участка достаточно осваивать землю – посадить сад, разбить огород. Наличие строений не является обязательным. На дачном участке строительство жилого дома или жилого строения является первоочередной задачей.

**3. Много лет назад мне выдали огородный участок, сейчас там возведено строение. Почему я не могу оформить данный участок в собственность?**

**Ответ:** большинство огородных участков предоставлялись на праве аренды или на праве срочного пользования, для того чтобы, во-первых, дать гражданам возможность вырастить необходимые для выживания продукты питания, а во-вторых, быстро и без возмещения стоимости имущества изъять земли после уборки урожая. В настоящее время часть таких участков относится к собственности Российской Федерации и не подлежит приватизации. Их можно взять в аренду. Если огородный участок был застроен, то строение может быть в соответствии со ст. 222 ГК РФ признано самовольной постройкой и по решению суда может быть снесено за счет лица, его построившего.

**4. Если товарищество некоммерческое, то это значит, что я не должна платить взносы?**

**Ответ:** некоммерческие организации – это организации, которые не имеют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, но это не значит, что некоммерческие организации не ведут никакой экономической деятельности. Деятельность СНТ направлена на удовлетворение потребностей членов в энергоснабжении, водоснабжении и так далее, и взносы собираются именно для достижения указанных целей.

**5. Можно ли вместо плодовых высаживать хвойные и лиственные деревья?**

**Ответ:** на садовом и дачном участке не предусматривается возможность высадки неплодовых деревьев, а на огородном участке не предусматривается посадка вообще каких-либо деревьев и кустарников.

**6. Должно ли СНТ содержать территорию, прилегающую к внешним границам (за общим забором)?**

**Ответ:**  Ответ на данный вопрос содержится в актах органов местного самоуправления, на территории которого находится объединение.

**7. Какие налоги я должна платить, имея участок в СНТ?**

**Ответ:** в соответствии со ст. 2 Закона РФ от 09.12.1991

№ 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» объектом налогообложения признаются жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, а также доля в праве общей собственности на это имущество. Освобождены от уплаты налога на имущество Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, участники Гражданской и Великой Отечественной войн и некоторые другие категории граждан.

Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров. Кроме того, в соответствии с гл. 31 «Местные налоги» НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, находящиеся на праве собственности, пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования. От уплаты земельного налога не освобожден никто, однако нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Таким образом, гражданин должен уплачивать налог на принадлежащее ему имущество, а также необходимо помнить о том, что в состав членских взносов включается налог на имущество общего пользования СНТ.

**8. Передается ли садовый участок по наследству?**

**Ответ:** садовый земельный участок передается по наследству наравне с остальным имуществом умершего. Членство по наследству не передается, так как является личным неимущественным правом.

**9. Можно ли продать садовый участок?**

**Ответ:** собственник вправе распорядиться своим имуществом по своему усмотрению, в том числе продать, подарить, заложить. Договор купли-продажи недвижимого имущества может быть оформлен в простой письменной форме, должен содержать все существенные условия (объект, цену и так далее) и подлежит обязательной государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Право покупателя на земельный участок возникает с момента государственной регистрации.

**10. Какая должна быть инфраструктура СНТ? Обязательно ли проводить электричество?**

**Ответ:** вопрос о создании инфраструктуры объединения – исключительная компетенция общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ. Если большинство членов не хотят создавать какой-либо объект инфраструктуры, то никто не может обязать вносить взносы на создание таких объектов.

Однако данное положение не распространяется на необходимые объекты инженерной инфраструктуры – пожарный пруд, например, или мотопомпы – они должны быть всегда, вне зависимости от решения общего собрания членов.

**11. Кто устанавливает размер ежегодного взноса?**

**Ответ:** установление размера взносов относится к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ.

**12. Имею ли я право зарегистрироваться в своем садовом домике?**

**Ответ:** постановлениями Конституционного Суда РФ от 30 июня 2011 г. № 13-П и от 14 апреля 2008 г. № 7-П абзац второй ст. 1 Закона о садоводах признан не соответствующим Конституции РФ в той части, в какой им исключается возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения и землям населенных пунктов.

Таким образом, теоретическая возможность регистрации в жилом строении (именно так называется садовый домик с точки зрения закона) существует, однако процесс реализации данного права сложен и в настоящее время не отлажен.

***Приведем выдержку из постановления КС РФ от 30 июня 2011 г.:***

«Вместе с тем собственникам таких земельных участков (садовых земельных участках, расположенных на землях  сельскохозяйственного назначения) следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с  осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов».

**13. Размер членского взноса – кем устанавливается, какие сроки уплаты?**

**Ответ:** размер членского взноса устанавливается решением общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ, срок внесения платежа может быть установлен уставом, а может – решением общего собрания членов (собрания уполно-

моченных) СНТ.

**14. Какие документы являются основанием для государственной регистрации права собственности на садовый участок?**

**Ответ:** в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на садовый или дачный земельный участок может являться один из следующих документов:

* акт о предоставлении гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания акта на момент его издания;
* акт (свидетельство) о праве гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания акта на момент его издания;
* иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на данный земельный участок.

**15. Какие есть обязанности у членов СНТ?**

**Ответ:** права и обязанности членов СНТ определены ст. 19 закона о садоводах – в приложении № 1 эта статья приведена полностью.

**16. Что относится к имуществу общего пользования?**

**Ответ:** в соответствии со ст. 1 закона о садоводах к имуществу общего пользования относится имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории объединения потребностей его членов 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 тому подобное).

Обращаем внимание на то, что в садоводческом некоммерческом товариществе указанные объекты имущества могут находиться в совместной собственности членов или в собственности юридического лица – самого СНТ.

**17. Если я хочу провести межевание земельного участка, с чего начать?**

**Ответ:** для проведения межевых работ необходимо заключить договор о проведении необходимых работ с лицом, надлежащим образом аттестованным в качестве кадастрового инженера. Координаты таких лиц можно узнать на сайте Росреестра – www.rosreestr.ru.

**18. Как разрешаются земельные споры?**

**Ответ:** если стороны не могут договориться о местонахождении границы земельного участка, то данное дело подлежит рассмотрению судом. Отметим, что для разрешения земельного спора чаще всего приходится назначать землеустроительную экспертизу, стоимость которой высока и чаще всего несоизмерима со стоимостью спорного куска земли.

Территориальная подсудность определяется местом положения земельного участка.

**19. Может ли председатель правления избираться правлением СНТ?**

**Ответ:** в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 21 закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) относится избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное. Следовательно, уставом СНТ может устанавливаться избрание председателя правления на заседании правления.

**20. Есть ли у члена СНТ преимущественное право покупки соседского участка?**

**Ответ:** у члена СНТ нет права преимущественной покупки смежного земельного участка. Такое право возникает только там, где есть общая собственность.

**21. Что такое членский взнос, кто его платит, какие бывают еще взносы?**

**Ответ:** в соответствии со ст. 1 закона о садоводах членские взносы — денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы объединения. То есть членские взносы расходуются на содержание самого юридического лица. Также закон предусматривает следующие виды взносов:

вступительные и целевые – в некоммерческом товариществе и некоммерческом партнерстве, в потребительском кооперати-

ве предусматривается сбор вступительных, членских, паевых и дополнительных взносов, каждый из которых должен расхо-

доваться в соответствии с целями, определенными законом.

**22. Как провести общее собрание членов СНТ?**

**Ответ:** общее собрание членов является высшим органом управления объединения, бывает очередным, которое должно проводиться не реже одного раза в год, и внеочередным, которое может созываться правлением, а также по требованию или предложению ревизора (ревизионной комиссии), не менее чем 1/5 общего числа членов, а также требованию органа местного самоуправления. Порядок оповещения членов о предстоящем общем собрании определяется уставом объединения, в нем же указываются порядок избрания уполномоченных (если в объединении предусматривается проведение общего собрания членов в форме собрания уполномоченных), а также порядок проведения общего собрания членов заочным путем. Порядок ведения общего собрания членов, порядок голосования определяются регламентом проведения общих собраний, который утверждается на общем собрании членов объединения.

**23. На каком расстоянии от границы я могу возводить постройки на садовом участке?**

Ответ на данный вопрос содержится в пункте 6.7 Свода правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», данный документ приведен в приложении № 2.

**24. Могу ли я огородиться от своих соседей сплошным забором?**

**Ответ:** сплошное ограждение садового земельного участка допускается при письменном согласии соседа. См. п. 6.2 СП 53.13330.2011.

**25. Допускается ли разведение пчел на садовом участке?**

**Ответ:** в соответствии с п. 7.9.\* Свода правил по проектированию и строительству СП 11-106-97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан» на территории садового (дачного) участка допускается устройство пасеки. Пасека должна иметь глухое ограждение  высотой 2 м, и располагаться не ближе чем в 2 м от границ участка.

**26. Что делать при отказе председателя СНТ представить отчеты и решения общих собраний?**

**Ответ:**  В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 19 закона о садоводах правом члена объединения является получение информации о деятельности органов управления объединением и его органа контроля. Если правление отказывается представить документы, отказ можно обжаловать в судебном порядке.

**27. Почему в смету кроме заработной платы бухгалтеру, сторожу и электрику включаются еще какие-то налоги?**

**Ответ:** садоводческое некоммерческое объединение граждан является юридическим лицом и обязано полностью соблюдать требования трудового законодательства, СНТ производит отчисления во все фонды наравне с прочими коммерческими организациями. В 2011 г. отчисления в фонды составляют 34,2% от фонда заработной платы. Перечисление взносов в фонды является обязательным.

**28. Могу ли я установить теплицу на своем участке?**

Ответ: да, можете, в одном метре от границы земельного участка. Кроме того, если теплица стоит на фундаменте, можно зарегистрировать право собственности на данный объект недвижимости. Порядок регистрации точно такой же, как и для регистрации любого иного строения на садовом участке.

**29. Каким образом рассчитать размер земельного налога?**

**Ответ:** размер земельного налога зависит от площади земельного участка, его кадастровой стоимости и ставки земельного налога. Площадь участка, а также его кадастровую стоимость можно узнать из кадастровой выписки или найти на сайте Росреестра. Также можно рассчитать, умножив удельный показатель кадастровой стоимости (измеряется в рублях на квадратный метр) на площадь земельного участка (ее можно найти в свидетельстве). Ставка земельного налога определяется представительным органом муниципального образования, на территории которого находится земельный участок садовода.

**30. Почему СНТ должно платить за негативное воздействие на окружающую среду, если оно не является производством, не имеет выбросов и сбросов?**

**Ответ:** мусор, размещенный на полигоне, является собственностью объединения. По договору вывоза мусора осуществляется лишь перемещение собственности СНТ (мусора) из объединения на полигон ТБО, в соответствии со ст. 210

Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания своего имущества.

**31. Как должен быть организован вывоз бытового мусора из СНТ?**

**Ответ:** вывоз мусора из СНТ должен быть организован в соответствии с требованиями, предъявляемыми актами органов местного самоуправления, на территории которых находятся объединения.

**32. Можно ли сжигать мусор на своем участке?**

**Ответ:** сжигание мусора на садовом или дачном земельном участке не допускается.

**33. Какие противопожарные требования предъявляются к СНТ?**

**Ответ:** противопожарные требования сформулированы в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»:

П. 18 ст. 67 гласит, что на территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан должен обеспечиваться подъезд пожарной техники ко всем садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования. Ширина проезжей части улиц должна быть не менее 7 метров, проездов — не менее 3,5 метра.

В п. 18. ст. 68 указано, что для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью не менее 25 кубических метров при числе участков до 300 и не менее 60 кубических метров при числе участков более 300 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее 2 пожарных автомобилей).

Также требования содержатся в Своде правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», нормы которого являются обязательными для исполнения.

**34. Обязана ли я вступить в члены СНТ?**

**Ответ:** в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Таким образом, вступление в члены объединения является добровольным волеизъявлением гражданина.

**35. Должен ли председатель предоставлять налоговым органам сведения о членах объединения, в том числе предоставлять копии паспортов и свидетельств на землю?**

**Ответ:** Государственный орган кадастрового учета, орган, ведущий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Земельная кадастровая палата и Росреестр соответственно), в порядке информационного взаимодействия обмениваются информацией о правообладателях объектов недвижимости для целей налогообложения.

Председатель правления СНТ не должен представлять сведения о членах организации налоговым органам. Кроме того, в соответствии с п. 4 ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г.  № 152-ФЗ «О персональных данных» лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, не обязано получать согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных. Таким образом, если существует необходимость куда-либо представить персональные данные членов, сначала необходимо заручиться письменным согласием на то членов объединения.

**36. Если член СНТ не платит взносы, можно ли его лишить права пользования электричеством?**

**Ответ:** нет, нельзя. С неплательщиками необходимо работать, в том числе взыскивать долги по взносам в судебном порядке.

**37. Как должны утилизироваться биоотходы? Обязателен ли септик на участке?**

**Ответ:** Ответ на данный вопрос содержится в п. 8.6–8.7 Свода правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (см. приложение № 2).

**38. Можно ли избрать председателя не из членов СНТ?**

**Ответ:** председатель правления избирается из числа членов правления. А в соответствии со ст. 21 закона о садоводах правление избирается из числа членов объединения.

**39. Имеет ли право СНТ заниматься предпринимательской деятельностью?**

**Ответ:** да, имеет, но прибыль от предпринимательской деятельности не должна распределяться между участниками

(членами) объединения, а должна расходоваться на достижение уставных целей деятельности СНТ.

**40. Почему садоводы платят за электричество как городские жители, если участки находятся в сельской местности?**

Ответ: к категории «Потребители, приравненные к населению» в соответствии с пунктом 27 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 № 20-э/2, относятся в том числе и садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан — некоммерческие организации, учрежденные гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Субъект Федерации не воспользовался правом предоставить льготу садоводческим объединениям граждан, расположенных на ее территории. В Ярославской области, например, садоводы расплачиваются за электричество по тарифу, установленному для сельского населения.

**41. На что обратить внимание при покупке участка?**

Ответ: при покупке земельного участка необходимо обратить внимание на полномочия лица, участок продающего (является собственником или действует по доверенности), на документы о правах на землю, на то, проводилось межевание участка или нет (если нет, могут быть неприятные «сюрпризы»); познакомиться с соседями и узнать в правлении объединения, есть ли долги у владельца участка по взносам (если он является членом объединения) или по плате по договору (если ведет садоводство в индивидуальном порядке). Если что-то вызывает сомнения (цена, документы), лучше показать документы юристу и, возможно, отказаться от покупки.

**42. Исходя из чего рассчитывается размер взноса в СНТ?**

**Ответ:** размер взноса в СНТ устанавливается исходя из перечня планируемых работ, их стоимости, определенной сметы. Полученная сумма делится на количество членов объединения.

**43. Кто может созвать внеочередное общее собрание членов?**

**Ответ:** внеочередное общее собрание членов может созываться правлением или в соответствии со ст. 25 закона о садоводах при создании угрозы интересам объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления объединения и председателя правления, внеочередное общее собрание членов может созываться ревизором (ревизионной комиссией) объединения.

**44. Должен ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, обязательно оплачивать целевые взносы?**

**Ответ:** ст. 1 закона о садоводах определяет, что целевые взносы – это денежные средства, внесенные членами СНТ или СНП на приобретение (создание) объектов общего пользования. Закон не предусматривает возможность собирать целевые взносы с  граждан, членами объединения не являющихся.

**45. На что должны расходоваться целевые взносы в СНТ?**

**Ответ:** целевые взносы в СНТ расходуются на создание объектов общего пользования. Имущество, создаваемое на целевые взносы членов товарищества, находится в совместной собственности членов такого объединения.

**46. Обязан ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, подписать договор о пользовании объектами инфраструктуры, текст которого был утвержден общим собранием членов СНТ?**

**Ответ:** нет, гражданское законодательство основывается на признании равенства сторон договора, поэтому подписание договора на тех условиях, которые установлены общим собранием членов, является правом индивидуала, но не обязанностью.

**47. Кому член СНТ может доверить право участвовать в общем собрании?**

Ответ: член СНТ может доверить право участвовать в общем собрании членов кому угодно, другому члену СНТ, своему родственнику или совершенно постороннему лицу. Необходимо лишь заверить подпись члена на доверенности. Подпись заверяется председателем правления СНТ.

**48. Кто такие уполномоченные, какие у них полномочия, как они избираются?**

**Ответ:** уполномоченные – это те лица, которые избраны в соответствии с уставом объединения и представляют интересы лиц, делегирующих им полномочия, на общих собраниях, проводимых в форме собрания уполномоченных. Уполномоченные являются членами СНТ, не могут передавать свои полномочия иным лицам.

**49. Какие есть вышестоящие органы у СНТ?**

**Ответ:** вышестоящих органов у СНТ не существует.

**50. Обязательно ли регистрировать строения, расположенные на земельном участке?**

Ответ: регистрация строений, расположенных на садовых или дачных участках, осуществляется в упрощенном порядке на основании декларации об объекте недвижимого имущества, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 г. № 447 и является правом садовода, но не обязанностью.

**51. По документам мне предоставлен земельный участок площадью 6 соток. Сколько земли я могу оформить, если фактически я пользуюсь большей площадью?**

**Ответ:** при условии согласования границ со всеми смежными землепользователями гражданин вправе оформить земельный участок в сложившихся границах, если получившаяся по результатам межевания площадь не превышает одного минимального размера  земельного участка, предоставляемого в данном субъекте РФ для целей ведения садоводства (для садового участка), ведения дачного хозяйства и так далее. В Московской области площадь минимального участка, который предоставляется для ведения садоводства, составляет 0,06 га — 6 соток, или 600 квадратных метров. Если гражданину ранее было предоставлено 8 соток, то он может оформить участок площадью до 14 соток. Однако данная норма закона носит скорее декларативный характер, прецеденты оформления участков в сложившихся границах автору не встречались.

**52. Оказывают ли органы государственной власти и местного самоуправления какую-либо поддержку садоводам?**

**Ответ:** Органы государственной власти и местного самоуправления оказывают поддержку садоводам и их объединениям.

Подробнее о программах поддержки объединений можно узнать в органе местного самоуправления либо в органе исполнительной власти субъекта РФ, который отвечает за взаимодействие с садоводами.

**53. Почему при сделке купли-продажи земельного участка не требуется справка от председателя о долгах по взносам?**

**Ответ:** потому что такой документ не представляется для государственной регистрации перехода права собственности, иногда такую справку просят покупатели (см. вопрос № 41) или нотариусы. Если продавец и покупатель заключают договор в простой письменной форме (без нотариального удостоверения) и покупатель такую справку не просит, то брать такуюсправку – дело совести продавца (как и добровольная оплата взносов и долгов по ним), но не его обязанность. Добавим, что требовать долги по взносам продавца с покупателя нельзя.

**54. Почему стало возможным строительство многоквартирных домов на садовых участках?**

**Ответ:** потому что в соответствии с пп. 1 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, а площадь пятна застройки не нормируется.

**55. Как стать членом СНТ?**

**Ответ:** для вступления в члены СНТ необходимо обладать земельным участком в границах землеотвода, предоставленного для размещения объединения, и написать заявление о вступлении в члены. Решение о приеме в члены принимается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов (собрании уполномоченных) объединения.

**56. Как и где я могу узнать, кто является председателем нашего СНТ?**

**Ответ:** необходимо заказать выписку из Единого государственного реестра юридических лиц. Для этого необходимо обратиться в налоговые органы по месту регистрации СНТ.

Общедоступные сведения о любом юридическом лице предоставляются любому обратившемуся лицу за плату.

**57. Почему при регистрации права на земли общего пользования у меня потребовали квитанцию на 15 тысяч рублей? Кем это установлено?**

**Ответ:** в соответствии с пп. 22 п. 2 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество для организации составляет 15 000 рублей.

**58. С какими документами я как член СНТ могу беспрепятственно знакомиться? Если председатель правления не дает ознакомиться с уставом – что делать?**

**Ответ:** как член СНТ в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 19 закона о садоводах вы имеете право знакомиться с уставом, учредительными документами, протоколами общих собраний членов, протоколами заседаний правления, знакомиться со сметами, отчетами правления и актами ревизионной комиссии. Если правление отказывает в ознакомлении с документами, такой отказ можно обжаловать в судебном порядке.

**59. Куда я могу обратиться, если я не доволен работой правления СНТ?**

Ответ: если член объединения не доволен работой правления объединения, необходимо собрать инициативную группу численностью не менее 1/5 общего числа членов СНТ и потребовать созыва внеочередного общего собрания членов,

**60. Должна ли я ставить правление СНТ в известность, если я продаю участок или совершаю какую-либо иную сделку?**

**Ответ:** такой обязанности у члена объединения нет. Хотя во избежание претензий по неоплаченным взносам лучше о планируемой продаже участка известить правление и взять справку о том, что долгов по взносам нет. Однако это является лишь правом члена объединения, но не его обязанностью.

**61. Какие меры воздействия могут быть применены к членам СНТ и за что?**

**Ответ:** в соответствии с п. 4 ст. 18 закона о садоводах в уставе объединения указываются в том числе основания и порядок исключения из членов объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка объединения. К иным мерам может относиться, например, взимание пеней за несвоевременно внесенные взносы и платежи. Размер пеней устанавливается решением общего собрания членов (собрания уполномоченных).

**62. Каким количеством голосов членов можно избирать правление?**

**Ответ:** правление избирается простым большинством голосов членов, присутствующих на собрании.

**63. Может ли член СНТ рассчитывать на защиту своих интересов правлением?**

**Ответ:** случаи активного отстаивания прав членов СНТ правлением практически не встречаются. Однако СНТ может участвовать в судебном заседании в качестве третьего лица.

**64. Кто такие учредители, как они появились, какие у них права и обязанности, можно ли учредителей исключить из ЕГРЮЛ?**

**Ответ:** учредители – это те граждане, которые принимают решение о создании СНТ (или любой другой организации), и их фамилии вносятся в Единый государственный реестр юридических лиц. В соответствии с п. 4.11 приказа ФНС РФ от 01.11.2004 г. № САЭ-3-09/16@ о методических разъяснениях по заполнению форм документов, используемых при государственной регистрации юридического лица и индивидуального предпринимателя, при представлении заявления о государственной регистрации ТСЖ, СТ в сведениях об учредителях указываются данные о членах правления. Исключить учредителей из реестра некоммерческой организации (равно как и добавить новых) не представляется возможным.

**65. Могут ли иностранные граждане стать членами СНТ?**

**Ответ:** да, могут. Отметим, что иностранец может приобрести садовый или дачный участок в собственность.

**66. Каких прав я лишаюсь при выходе из членов СНТ?**

**Ответ:** при выходе из СНТ вы лишитесь права избирать и быть избранным в органы управления СНТ и права на имущество общего пользования, которое находится в совместной собственности членов СНТ.

**67. Для чего создаются ассоциации садоводческих объединений?**

**Ответ:** ассоциации (союзы) садоводческих объединений создаются для достижения каких-то общих целей организаций, в них входящих. Кроме того, ассоциации может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности объединений-членов. От ассоциаций следует отличать общественные организации, которые хотя и имеют в своем наименовании слово «союз», но это не является указанием на организационно-правовую форму. Общественные организации не имеют права вмешиваться (принудительно) в деятельность СНТ.

**68. Внутри нашего СНТ группа членов зарегистрировала свое новое СНТ. Теперь они требуют от нас предоставления части имущества. Как нам теперь поступать?**

**Ответ:** граждане вправе объединяться, в том числе вправе принять решение о создании «своего личного» СНТ. При этом никаких прав на имущество уже существующего объединения у них не возникает. Если граждане желают отделиться от существующего СНТ, то требуется провести процедуру реорганизации, решение о которой принимается квалифицированным большинством голосов членов на общем собрании членов (собрании уполномоченных) СНТ.

**69. Кем устанавливается размер вступительного взноса в СНТ и когда его необходимо оплачивать?**

**Ответ:** размер вступительного взноса определяется решением общего собрания членов (собрания уполномоченных), оплачивается после принятия решения о приеме гражданина в члены объединения. Следует помнить о том, что завышенный размер вступительного взноса приведет к отказам собственников участков вступать в члены объединения.

**70. У нашего СНТ нет расчетного счета, все взносы мы оплачиваем наличными деньгами. Достаточно ли записи в членской книжке о внесенном взносе?**

**Ответ:** нет, не достаточно. Лицо, принимающее взносы, обязано выдать корешок к приходному кассовому ордеру. Кроме того, наличие расчетного счета у юридического лица является обязательным! И члены СНТ имеют право переводить денежные средства на счет объединения.

**71. Я новый председатель СНТ, меня избрали 10 дней назад. Почему налоговая меня оштрафовалана 5 тысяч рублей?**

**Ответ:** юридическое лицо в течение трех рабочих дней с момента принятия решения об изменении учредительных документов объединения – то есть его устава, при наличии изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы, например при смене председателя правления, в течение трех дней обязано уведомить об этом регистрирующий орган. Для этого необходимо заполнить необходимые формы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей». Если документы не представлены в срок, то в соответствии со ст. 14.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ это влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере пяти тысяч рублей.

**72. Чем отличается добровольный выход из членов СНТ от исключения?**

**Ответ:** тем, что выход осуществляется добровольно, по письменному волеизъявлению члена, а исключение осуществляется квалифицированным большинством голосов членов (уполномоченных), присутствующих на общем собрании, за те нарушения устава, за которые в качестве меры воздействия предусмотрено исключение из членов.

**73. Что будет с моим участком, если меня исключат из членов СНТ?**

**Ответ:** участок останется на том же праве, что и был. То есть так же в собственности. Единственный случай, когда могут возникнуть вопросы о судьбе участка, если весь землеотвод предоставлялся в собственность юридическому лицу или в общую собственность членов.

**74. Имеют ли право граждане льготных категорий (инвалиды, ветераны, многодетные) на получение земельных участков?**

**Ответ:** граждане указанных категорий имеют право на льготное предоставление садовых участков. Однако после введения в действие Земельного кодекса РФ такое предоставление осуществляется за плату. Бесплатное предоставление земли в собственность после 2001 года практически не встречается.

**75. Я считаю, что целевой взнос на создание объекта инфраструктуры нужно платить только если я буду пользоваться имуществом, которое будет создано. Права ли я?**

**Ответ:** нет, не правы. Если решение о создании объекта инфраструктуры принимается решением правомочного общего собрания, то вне зависимости от того, были ли Вы на собрании, голосовали за принятие решения или против – целевой взнос сдавать нужно. Если взнос не сдан, правление может взыскать долг в судебном порядке.

**76. Какими законами регулируется деятельность садоводческих объединений граждан?**

**Ответ:** в настоящее время деятельность садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан регулируется следующими нормативными актами:

* Конституцией Российской Федерации;
* Гражданским кодексом Российской Федерации;
* Земельным кодексом Российской Федерации;
* Налоговым кодексом Российской Федерации;
* Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
* Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
* Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
* Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
* Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
* Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ и многими
* другими нормативными правовыми актами.

**77. Кто может быть ревизором в СНТ, предъявляются ли какие-либо требования к квалификации ревизора?**

**Ответ:** ревизором СНТ может быть избран член объединения, не состоящий в родстве или свойстве с членами правления (и его председателем). Никаких квалификационных требований к ревизорам Закон о садоводах не предъявляет.

**78. Я продаю участок в СНТ, должно ли правление вернуть все мои взносы – вступительный, членский и целевые?**

**Ответ:** в уставе СНТ должен быть указан порядок возврата внесенных целевых взносов. Членские и вступительные взносы возврату не подлежат.

**79. Как долго продлится «дачная амнистия»?**

**Ответ:** «дачная амнистия», а именно действие упрощенного порядка регистрации прав на земельные участки и строения на дачных и садовых участках, срока не имеет.

**80. Обязан ли я регистрировать право на земельный участок?**

**Ответ:** нет, регистрация права на недвижимое имущество является правом, но не обязанностью садовода.

**81. Существует ли какой-либо срок переоформления прав на земли общего пользования?**

**Ответ:** переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками осуществляется в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», при этом в соответствии с п. 2.1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» сроком не ограничивается.

**82. Какие вопросы могут быть решены общим собранием, проводимым в заочной форме?**

**Ответ:** в заочной форме не могут быть приняты решения об утверждении приходно-расходной сметы, о принятии отчета о деятельности правления и ревизионной комиссии, выборы правления заочно произведены быть не могут.

**83. Как определяется количество голосов членов на общем собрании?**

**Ответ:** каждый член на общем собрании членов имеет один голос. Если другие члены СНТ делегировали конкретному члену свои голоса (по доверенности), то этот член имеет количество голосов, равное количеству выданных доверенностей, и плюс его один голос.

**84. Сколько доверенностей на участие в общем собрании членов можно выдать в одни руки?**

**Ответ:** количество доверенностей, выдаваемых в одни руки, законом не ограничивается.

**85. Имеет ли право садоводческое товарищество в случае несвоевременной уплаты членских взносов начислять пени?**

**Ответ:** может, если в уставе в качестве мер воздействия пени упомянуты, а общее собрание членов установило их размер.

**86. В какие организации обращаться садоводам для защиты прав?**

**Ответ:** органом, осуществляющим надзор над деятельностью некоммерческих организаций, является Прокуратура РФ, а защита прав осуществляется в судебном порядке. Поэтому садоводам необходимо обращаться в суд.

**87**[**\*\*\***](http://mossadovod.ru/index.php/forum/16-pravovoe-prosveshhenie-predsedatelej/161-vtoroj-variant-otveta-na-vopros--87#161)**. Как рассчитываются на законных основаниях членские взносы членов СНТ – с участка или с сотки?**

**Ответ:** п. 1 ст. 18 закона о садоводах указывает, что членами СНТ могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества. Также данная статья дает возможность стать членами СНТ несовершеннолетним и малолетним, если им перешли участки, например, в порядке наследования, а также дает право стать членом СНТ иностранному гражданину или лицу без гражданства. Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем – то есть членство в СНТ является добро-

вольным.

Таким образом, членом садоводческого некоммерческого товарищества может стать физическое лицо, которое является правообладателем земельного участка, расположенного в границах объединения. И если одно физическое лицо является собственником нескольких участков, даже расположенных в разных местах товарищества, то все равно стать членом он может только один раз. Быть «дважды членом», «трижды членом» невозможно.

В соответствии со ст. 20 закона о садоводах общее собрание членов СНТ является высшим органом управления такого объединения.

Законодатель прямо не указывает, что вес голоса (количество голосов) каким-то образом зависит от количества принадлежащего этому члену имущества. Пример прямого указания на это мы можем увидеть в п. 4 ст. 49 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»:

«решение по вопросам принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров — владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров» и п. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: «Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей».

Таким образом, вне зависимости от количества земельных участков гражданин может быть членом СНТ лишь один раз и имеет на общем собрании членов один голос.

В соответствии со ст. 1 закона о садоводах членские взносы — денежные средства, периодически вносимые членами СНТ на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения.

По своей сути членские взносы идут на содержание юридического лица и его органов управления. Обращаем внимание: не содержание имущества, а именно самого юридического лица – канцелярские и почтовые расходы, пошлины, судебные издержки, заработная плата, налоги и взносы.

Если права и обязанности членов являются равными, то и участие каждого члена в содержании юридического лица должно быть равным.

Отдельно отметим, что в соответствии с уставом СНТ в нем может формироваться специальный фонд, который составляют средства государственной поддержки, доходы от предпринимательской деятельности СНТ, членские и вступительные взносы. На средства спецфонда создается имущество, которое принадлежит юридическому лицу – самому СНТ.

После ликвидации СНТ средства, оставшиеся после расчетов с кредиторами, распределяются между бывшими членами СНТ поровну. Таким образом, членские взносы равны для членов вне зависимости от размера/количества занимаемых садовых земельных участков.

По целевым взносам ситуация иная. Согласно ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества, следовательно, на ремонт дороги внутри СНТ владелец трех участков (как совладелец трех долей в имуществе общего пользования, если доли надлежащим образом оформлены) заплатит тройной взнос.

Однако согласно ст. 245 ГК РФ «Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными».

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод о том, что в случае ликвидации СНТ имущество (в денежном выражении, после его реализации) будет разделено между членами в равных долях.

Следовательно, при отсутствии соглашения между членами о размерах долей, целевые взносы тоже должны быть равны для всех членов СНТ.

**88. В нашем СНТ есть участки, владельцы которых их не обрабатывают, нам приходится самостоятельно их окашивать. Можем ли мы их продать?**

**Ответ:** распорядиться можно только тем имуществом, которое вам принадлежит. Очевидно, что у брошенного участка есть собственник. Распоряжение таким участком (даже если им дали условно-бесплатно попользоваться) является мошенничеством. При наличии брошенных земель в СНТ рекомендуем обращаться в Росреестр, к инспекторам государственного земельного контроля.

**89. Что делать с участком, владелец которого умер, а наследники не появились?**

**Ответ:** с таким участком сделать ничего нельзя. В установленном законом порядке такое имущество признается выморочным и переходит в собственность муниципального образования.

**90. Я купила участок у члена СНТ, который не платил взносы. Должна ли я погасить его долги?**

**Ответ:** нет, не должны. Правление должно взыскивать долги по взносам с продавца.

**91. Председатель отказывается подписывать акт согласования границ земельного участка и выдавать мне справку о том, что мне земля была законным образом предоставлена. Мотивирует тем, что у меня не заплачены взносы. Прав ли он?**

**Ответ:** нет, председатель правления в данном случае не прав.

**92. Как определяется выкупная цена имущества, изымаемого для государственных нужд?**

Ответ: в соответствии со ст. 281 ГК РФ цена определяется соглашением с собственником участка. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. При отсутствии соглашения о выкупной цене вопрос может быть решен в судебном порядке.

**93. Почему в СНТ абонентом по договору энергоснабжения является не каждый садовод, а объединение в целом?**

**Ответ:** по той причине, что договор энергоснабжения заключен не с каждым конкретным садоводом, а с юридическим лицом в целом.

**94. Почему садоводы должны оплачивать потери в электрических сетях?**

**Ответ:** содержание данного вопроса является предметом  дискуссий. В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества – в данном случае электрических сетей. Если договор энергоснабжения заключен с каждым конкретным садоводом, то оплата потерь в сетях не производится.

**95. Является ли СНиП 30-02-97\* нормативным документом, требования которого являются обязательными для исполнения всеми садоводами?**

**Ответ:** данный документ действовал вплоть до 19 мая 2011 года. С 20 мая 2011 года действует Свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», который включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р, которые согласно части 4 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г.

№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» являются обязательными для применения.

**96. У меня есть приватизированный участок в СНТ. Государству я плачу налоги, почему должна платить еще какие-то деньги за свой приватизированный участок?**

**Ответ:** обязанность уплачивать земельный налог лежит на каждом собственнике земельного участка. Регистрация права собственности на земельный участок не влечет прекращения обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования и самого юридического лица. Таким образом, членские и целевые взносы в товариществе члену все равно платить необходимо.

**97.** **Член СНТ, который не платил взносы, умер. Как заставить наследников платить взносы – долги отца и те деньги, которые должны уже они сами как новые собственники.**

**Ответ:** заставить наследников заплатить долги наследодателя можно в судебном порядке. Обращаем внимание, что взыскать можно только те денежные средства, которые не выплатил умерший. Те «долги за участок», которые возникли после смерти наследодателя, взыскать нельзя. Собственник земельного участка платит членские взносы, если является членом, или осуществляет плату по договору, если членом не является и такой договор заключен. Если договор не заключен и гражданин членом не является, у него нет обязанностей вносить какие-либо денежные средства в кассу объединения.

**98.** **Как и где можно узнать, кто является собственником земельного участка?**

**Ответ:** обратитесь в территориальный отдел Росреестра (по месту нахождения имущества). Если право на земельный участок зарегистрировано, вам дадут справку о правообладателе.

**99.** **Мы не хотим жить в СНТ. Что будет с нашей землей после ликвидации СНТ?**

**Ответ:** участки, принадлежащие гражданам, останутся у них на том же праве, что и раньше. Общее имущество, вероятно, будет продано. И затем собственник получит возможность самостоятельно устанавливать размер платы за пользование его имуществом.

**100.** **Когда будет изменен действующий закон о садоводах?**

**Ответ:** К сожалению, ответа на данный вопрос не знает никто. С точки зрения здравого смысла данный закон необходимо отменять и регулировать отношения между собственниками имущества в соответствии с положениями гражданского законодательства РФ и Конституцией.