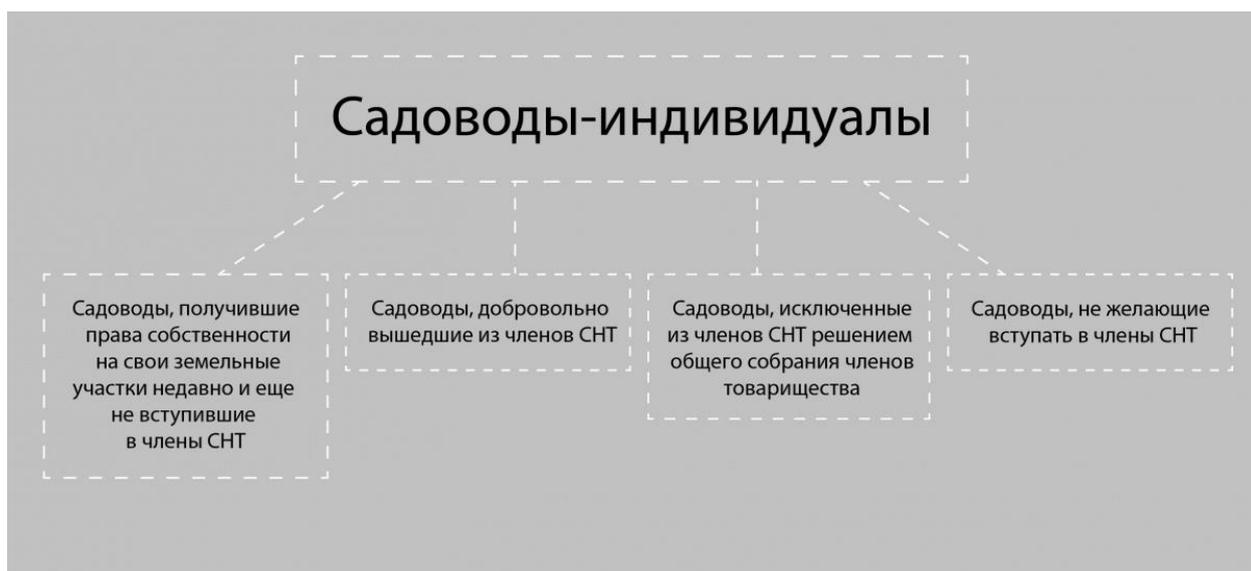


## Собственники в СНТ: кто есть кто?



2019 год определил два статуса собственников в СНТ: члены СНТ и садоводы-индивидуалы. Третьего не дано. В новом законе (217ФЗ) не предусмотрено заключение договоров с садоводами-индивидуалами, но определена их обязанность платить взносы. При этом взносы могут быть либо одинаковыми для каждого владельца земельного участка, либо пропорциональными площади участка – в зависимости от решения общего собрания товарищества, согласно п. 21 ч. 1 ст. 17 нового Закона о садоводстве и огородничестве.



## Кто относится к садоводам-индивидуалам?

Как по ранее действовавшему Закону о садоводстве и огородничестве<sup>1</sup>, так и по новым правилам<sup>2</sup>, которые начали действовать с 1 января 2019 г., садоводами-индивидуалами считаются граждане, которые ведут садоводство в индивидуальном порядке. Фактически к ним относятся лица, которые владеют участками на территории садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ), но не желают вступать в него.

К примеру, человек, достигший 18 лет, приобрел земельный участок для выращивания яблонь на территории СНТ, но членом товарищества он так и не стал. Для того чтобы вступить в СНТ, ему нужно будет обратиться к председателю товарищества, на территории которого расположен его земельный участок, и подать заявление на вступление в члены СНТ с приложением копий паспорта и документов, подтверждающих приобретение земельного участка, например, договора купли-продажи.

Ранее садоводы-индивидуалы заключали договоры с СНТ, если планировали использовать общее имущество товарищества в своих целях. Такие договоры назывались «О порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества при ведении садоводства в индивидуальном порядке». Без договоров садоводы-индивидуалы не вправе были пользоваться общим имуществом, поскольку они не члены СНТ, а имущество общего пользования является собственностью товарищества.

Соответственно, на практике речь шла об обязанности заключать договоры, хотя по закону это было всего лишь правом<sup>3</sup>. Вопросы о праве и обязанности садоводов-индивидуалов приходилось решать в суде, поскольку каждый случай всегда индивидуален.

Так сложилась противоречивая ситуация. Одни суды считали, что садоводы-индивидуалы обязаны заключать договоры с товариществом, ведь им в любом случае приходится пользоваться общим имуществом СНТ, а договор подразумевает оплату. Соответственно, если нет договора, то нет и оплаты. Договор в этом случае подтверждал реализацию садоводом-индивидуалом своего права на пользование общим имуществом. Без заключения договора садовод-индивидуал не вправе был использовать это имущество.

Другие суды, напротив, приходили к выводу об отсутствии такой обязанности: если кому-то из садоводов-индивидуалов не нужно имущество общего пользования, почему он тогда должен платить, как остальные?

Противоречивую ситуацию разрешил новый Закон о садоводстве и огородничестве.

Раньше садоводы-индивидуалы могли не платить за общее имущество, если они им не пользовались, теперь же обязали платить всех. Уплаченные взносы идут на содержание общего имущества СНТ.

Однако новый закон дает и явные преимущества садоводам-индивидуалам: поскольку они теперь платят взносы, у них появилось право голосования на общем собрании. То есть все владельцы участков на территории товарищества смогут проголосовать по двум основным блокам вопросов, которые касаются принятия приходно-расходной сметы, утверждения взносов и оформления земельных участков общего пользования.

Кворум сейчас по-прежнему сохраняется: общее собрание считается правомочным, если в нем приняли участие более 50% участников из членов товарищества. Таким образом, пришли садоводы-индивидуалы или не пришли – это их право, но если пришли, то по двум основным вопросам товарищество обязано учитывать их голоса. Оно же определяет порядок учета голосов.

### **Как быть с ранее заключенными договорами?**

Перезаключать либо изменять существующие договоры не нужно. Они будут действовать до 1 января 2020 г., если стороны не предусмотрели меньший срок действия договора. После этой даты садоводы-индивидуалы начнут уплачивать не платежи по договору, а взносы на оплату имущества общего пользования.

Отметим, что по действующему гражданскому законодательству односторонний отказ от исполнения договора недопустим. Поэтому если, например, садоводу-индивидуалу выгоднее платить взносы в соответствии с новым законом, чем с условиями договора, раньше прекратить его действие нельзя. Это возможно, только если право на односторонний отказ предусмотрено в договоре либо достигнуто соглашение между сторонами о прекращении его действия.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>3</sup> Этот вывод следует, например, из п. 2.7 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 гг. (утв. Президиумом ВС РФ 2 июля 2014 г.), Апелляционного определения Свердловского областного суда от 14 июля 2015 г. по делу № 33-10001/2015, а также из иных судебных актов.

По материалам «Адвокатской газеты» <https://www.advgazeta.ru>