

Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.
2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать **имущество общего пользования**, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

Чтобы правильно понять норму данного пункта следует знать то, что ГК не содержит понятия «имущество общего пользования». А вот понятия «общая собственность», «долевая собственность», «совместная собственность» в ГК есть. Под всеми тремя понятиями понимается имущество, к-е находится в собственности 2-х и более лиц. А под лицами имеются ввиду физические лица и юридические. А раз так, то порядок использования имущества, в т.ч. ИОП, вправе устанавливать только собственник согласно нормам ст. 209 «Содержание права собственности» ГК.

Таким образом мы получаем имущество, к-му законом придан статус «имущества общего пользования» (ИОП). Порядок использования такого ИОП определяется СНТ. Почему? Потому что закон использует следующее выражение: «на равных условиях и в объёме, установленном для членов товарищества». Правильнее было бы использовать вместо «для членов товарищества» словосочетание «для граждан, являющихся членами товарищества». В этом случае норма соответствовала бы п. 5 и 6 ст. 5 «Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе». Противоречие в том, что ст. 3 определяет ИОП для использования гражданами правообладателями садовых (огородных) земельных участков, а здесь появляются члены СНТ. А между тем как членам СНТ не принадлежит имущество, вообще ничего не принадлежит, и, следовательно, определять порядок использования имущества могут только собственники. Исключением является имущество СНТ, к-е находится в общем пользовании граждан. В этом случае порядок пользования определяется условиями договора между СНТ, как собственником имущества, и гражданами, как пользователями данным имуществом.

Чтобы норма части 2 работала нормально, следует также осуществить процедуру передачи функции управления общей собственностью граждан в границах садоводства, предусмотрев в договоре управления приоритет определять порядок использования имущества организации через общее собрание собственников.

Несмотря на то, что закон возлагает функции управления ИОП на общее собрание членов с правом голосования по этим же вопросам не членам СНТ, такой порядок однозначно противоречит ГК, к-й не видит равных прав для участников юрлица (ст. 65.2 «Права и обязанности участников корпорации» ГК) и граждан таковыми не являющимися. Данное вольное юридическое решение противоречит п. 2 ст. 1 «Предмет регулирования настоящего Федерального закона» данного закона в части декларирования соответствия нормам Гражданского кодекса.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

В данном пункте есть нарушение прав граждан самим принимать решение об участии в создании общего имущества. Рассмотрим на примере: Предположим ситуацию, когда большинство граждан на своём общем собрании решили создать объект электросетевого хозяйства или систему газоснабжения. Последняя, как известно, требует колоссальных инвестиций. Таких денег у меньшинства просто нет, и никогда не будет. В этой связи требовать уплаты платежей за создание указанных объектов, по меньшей мере, неразумно. Однако, это не должно исключать данных граждан

из платежей по созданию тех объектов или обеспечения объектов, которыми они пользуются наравне с остальным большинством. Например, таким платежом будет оплата части суммы, к-я направлена на создание системы освещения территории садоводства, что включает инд. проект по освещению земельных участков общего назначения, работы по монтажу системы и пр. После запуска системы освещения в СНТ в платёж для гражданина будет включена часть (поровну на всех граждан правообладателей садовых земельных участков в границах территории СНТ) оплаты потребления электроэнергии системой освещения СНТ.

Необходимо безусловно понимать необходимость такой нормы в отношении земельных участков общего назначения, когда часть граждан вкладывает свои средства в благоустройство проездов и улиц, а др. часть сознательно игнорирует такие платежи и затраты остальных граждан, пользуясь при этом данным имуществом самым бессовестным образом на халяву.

4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

Норма данного пункта дискриминационная, если не учитывать пояснения и разумное решение в отношении граждан, не создававших ИОП и не пользующихся им. Желание законодателя победить нормами закона халявщиков на самом деле обернулось банальным вымогательством денег у неимущих. Мало того, законом установлено и то, что неплательщиков ожидает взыскание платежей в судебном порядке. Следует просто чётко придерживаться критериев отнесения имущества к имуществу общего пользования. Проездами и улицами, обустроенными в пределах участков земли общего назначения, пользуются все правообладатели садовых земельных участков, включая членов их семей и др. лиц, а системами газоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения могут пользоваться не все. При этом из платежей на создание и содержание ИОП не могут быть исключены объекты общего пользования.

5. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

Продолжая комментарий данный к п. 4 данной статьи, можно только полагаться на разумность граждан в противовес неразумности депутатов ГД.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества. По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений общим собранием членов товарищества. По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества лица, указанные в части 1 настоящей статьи, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

Проверка указанных пунктов ст. 17 «Компетенция общего собрания членов товарищества» показывает то, что не члены товарищества имеют право голосовать по всем вопросам, к-е касаются имущества и прав собственности на него. Однако, несмотря на такую разрешительную норму закона, законодатель фактически нарушил нормы ГК, а именно, ст. 65.2 «Права и обязанности участников корпорации», ст. 123.14 «Особенности управления в товариществе собственников недвижимости». В последней идёт речь об исключительном праве общего собрания членов принимать решения по установлению размеров взносов и платежей для участников товарищества. Норма рассматриваемого закона делит исключительное право между членами товарищества и не членами.

Чтобы исключить противоречие, товарищество вправе организовать и провести общее собрание граждан – собственников общего имущества по вопросам, указанным в соответствующих пунктах ст. 17 закона и принять решение. Аналогичное собрание проводится управляющей компанией с собственниками жилья по нормам ЖК. Основой для принятия такого решения на общем собрании граждан будут оформленные договорные отношения между товариществом и собственниками общего имущества.

Закон по непонятным причинам этот гражданско-правовой механизм не видит и пытается в нарушение норм ГК насильно вручить товариществу право принимать решения за собственников имущества, нарушая нормы ст. 209 «Содержание права собственности», 210 «Бремя содержания имущества», 244 «Понятие и основания

возникновения общей собственности», 249 «Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности» ГК.

7. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом, предусмотренным частью 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

Норма подтверждает право получения всех (любых) документов товарищества для ознакомления или на руки заверенных копий для не членов товарищества. Перечень таких документов указан в статье 11 "Права и обязанности члена товарищества". И он достаточен для того, чтобы думающий человек мог понять финансово-хозяйственную деятельность товарищества и последствия, к-наступают или будут наступать в результате такой деятельности. Помнить нужно и о том, что любые документы товарищества - это не все документы, к-е юридическое лицо обязано предъявлять по требованию граждан - членов (не членов) организации.

Закон снова не указывает на основания для таких запросов и получения документов. Товарищество вправе не предоставлять документы любому гражданину с улицы, исключая государственные органы контроля. А гражданин, ведущий хозяйственную деятельность на своём участке в границах СНТ, не являясь членом товарищества – это не основание для качания прав в органах юридического лица, если только между гражданином и товариществом не заключён гражданско-правовой договор, определяющий реальные права и обязанности договорившихся сторон.

8. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом.

При условии отсутствия между товариществом и гражданином гражданско-правового договора такие последствия не наступают в силу не обусловленных договором между данными лицами обязательств. Но закон снова молчит о нормах ГК, к-е регулируют любые отношения между гражданином и юридическим лицом. Если законодатель решил, что это и так всем понятно, то он ошибся в своих предположениях. Гражданам нужны чётко очерченные нормами закона правила взаимоотношений между физлицами – садоводами и юридическим лицом – СНТ. Поэтому для разрешения данного вопроса следует в соответствии с нормами настоящего закона обращаться к ГК.