

БИБЛИОТЕЧКА «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

С.Е. Жмурко

**Садоводческое
некоммерческое
товарищество:
вопросы и ответы**

Выпуск № 23
2017

С.Е. Жмурко. Садоводческое некоммерческое товарищество: вопросы и ответы. — М.: Редакция «Российской газеты», 2017. Вып. 23. — 144 с.

Закон о садоводческих некоммерческих товариществах действует уже почти 20 лет. Но с каждым годом вопросов у тех, кто связан с темой садоводства и дачного хозяйства, становится не меньше, а больше. Многие владельцы земельных участков зачастую не знают, куда обратиться, чтобы оформить свои права на землю или дом, куда пожаловаться на незаконные действия председателя и правления.

Кроме этого, с 1 января 2019 г. вступит в силу новый специальный закон, который будет регулировать деятельность садоводческих некоммерческих товариществ, соответственно, изменятся и некоторые правила ведения садоводства. В связи с этим уже сейчас возникает ряд вопросов, связанных с грядущими изменениями.

В книге вы сможете найти ответы на эти и другие важные вопросы, с которыми сталкиваются садоводы и садоводческие объединения.

Издание предназначено для садоводов, огородников, дачников, тех, кто только планирует ими стать, а также для представителей садоводческих и дачных некоммерческих объединений.

© С.Е. Жмурко, 2017

© ФГБУ «Редакция «Российской газеты», 2017

Перепечатка какой-либо части издания допустима при письменном разрешении Редакции.

Содержание

Предисловие.....	3
Указатель сокращений.....	4
Раздел 1. Садоводческое некоммерческое товарищество как юридическое лицо. Устав садоводческого некоммерческого товарищества	7
Какие законы существуют для тех, кто приобрел участок в садоводческом товариществе?.....	7
Как можно проверить, зарегистрировано ли садоводческое товарищество в качестве юридического лица?	8
Могут ли несколько человек выйти из членов товарищества и создать свое юридическое лицо, независимое от первого?	8
Что дешевле: купить земельный участок в СНТ или в деревне?	9
В какой форме должно быть зарегистрировано садоводческое некоммерческое товарищество по действующему законодательству?.....	9
Кто может быть избран в ревизионную комиссию и какие у этого органа обязанности?	10
Кто должен вести реестр членов садоводческого товарищества и какие сведения в него включаются?	11
Должно ли садоводческое товарищество очищать территорию леса, прилегающего к территории объединения?.....	12

Новое правление уволило бухгалтера, который выполнял работу по трудовому договору. Являлось ли СНТ работодателем для бухгалтера и как защитить свои права при увольнении?	12
Может ли устав садоводческого товарищества устанавливать свои правила, которые отличаются от требований закона?	13
Какие пункты в обязательном порядке должны быть включены в устав садоводческого товарищества?	13
Как правильно утвердить новую редакцию устава на общем собрании членов садоводческого товарищества?	15
Проверяет ли налоговая инспекция соответствие закону пунктов устава садоводческого товарищества?	16

Раздел 2. Председатель и правление садоводческого некоммерческого товарищества	17
Можно ли избрать в качестве председателя правления гражданина, который не является членом товарищества?	17
Бывший председатель правления садоводческого товарищества не передает документы товарищества вновь избранному председателю. Что делать?	18
Председатель товарищества по семейным обстоятельствам хочет заявить самоотвод. Как оформить эту процедуру?	18
Есть желание купить заброшенный участок в СНТ, который продает председатель этого товарищества. Что следует проверить?	19
Может ли председатель товарищества одновременно быть и его бухгалтером?	20
Председатель товарищества снес забор земельного участка, так как был не согласен с тем, как он установлен. Можно ли привлечь его к ответственности?	20

Предусмотрена ли Законом о садоводах ответственность для председателя и членов правления садоводческого товарищества?	21
Председатель садоводческого товарищества привлекается к ответственности как гражданин или как должностное лицо?	22
Какие требования предъявляются к доверенностям, которые заверяет председатель СНТ?	22
Куда, кроме суда, можно пожаловаться на незаконные действия председателя?	22
Что делать, если председатель садоводческого товарищества не дает протокол общего собрания?	24
В нашем СНТ произошел захват власти: инициативная группа переизбрала председателя и членов правления. Теперь они собираются внести изменения в ЕГРЮЛ. Можно ли их остановить?	25
Влечет ли истечение срока полномочий председателя правления СНТ прекращение его полномочий при условии отсутствия вновь избранного председателя?	26
Вправе ли садоводческое товарищество оспорить предписание прокурора, вынесенное в отношении председателя правления?	26
Могут ли председатель или члены правления воздействовать на соседку, чтобы она передвинула свой забор?	27
Может ли родственник члена товарищества по доверенности быть избранным в правление садоводческого товарищества?	28
По поддельному протоколу общего собрания в налоговой инспекции было зарегистрировано новое правление и председатель. Можно ли оспорить действия налоговой инспекции?	28
Может ли правление состоять только из одного человека — председателя?	29

Обязано ли правление сообщать о своих заседаниях и принятых решениях всем членам товарищества?	29
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Раздел 3. Общее собрание садоводческого некоммерческого товарищества	31
Как рассчитать кворум на общем собрании членов садоводческого товарищества?	31
Как правильно составить протокол общего собрания членов садоводческого товарищества?	31
Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания членов садоводческого товарищества?	32
Как и по каким вопросам можно провести общее собрание членов товарищества в заочной форме?	34
По каким основаниям решение общего собрания садоводческого товарищества может быть оспорено?	35
Как оспорить решение общего собрания?	36
В какой суд следует подавать исковое заявление о признании решения общего собрания недействительным?	37
Как написать исковое заявление о признании решения общего собрания недействительным?	37
Каков срок исковой давности по иску о признании решения общего собрания недействительным?	38
Когда вступает в силу решение суда о признании недействительным решения общего собрания?	39
Нужно ли выдавать доверенности уполномоченным СНТ?	39

Раздел 4. Членство в садоводческом некоммерческом товариществе	40
Кто может стать членом товарищества?	40
Как написать заявление о вступлении в члены СНТ?	41

Какие обязанности предусмотрены законом для членов садоводческого товарищества?	41
С какими документами вправе знакомиться члены садоводческого товарищества?	42
Что делать, если член садоводческого товарищества не платит членские и целевые взносы?	43
Какие документы необходимо приложить к иску о взыскании задолженности по членским и целевым взносам?	44
За что могут исключить из членов товарищества?	45
Как исключить члена товарищества из СНТ?	46
Каковы последствия неуплаты членских и целевых взносов?	46
Можно ли оспорить решение общего собрания об исключении из членов товарищества?	47
После покупки земельного участка в СНТ председатель сообщил о долгах прежнего владельца и сказал, что нужно их погасить. Прав ли председатель?	48
Председатель товарищества считает членами объединения даже тех, кто заявление о вступлении не писал. Справедливо ли это?	48
Земельным участком не пользовались 20 лет, теперь собираемся продать. Председатель требует оплатить взносы за все это время. Прав ли он?	49
Образовалась задолженность по взносам. Хотел оплатить, но требуют еще и пени. Законно ли это?	50
Мне в свое время не выдали членскую книжку. Означает ли это, что я не являюсь членом товарищества?	50
Может ли член товарищества, обладающий экономическим образованием, провести аудиторскую проверку документов товарищества?	51
Зависит ли размер взносов от площади земельного участка?	51

Хочу вступить в члены СНТ, но с меня требуют оплаты вступительного взноса. Законно ли это требование, ведь прежний владелец участка уже платил вступительный взнос?	52
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Раздел 5. О гражданах, ведущих садоводство в индивидуальном порядке	54
Кто такие садоводы-индивидуалы?	54
Как выйти из членов садоводческого товарищества?	54
Какие последствия выхода из членов садоводческого товарищества?	55
В каких случаях садовод может быть исключен из членов товарищества?	55
Владею земельным участком на праве пользования. Если выйду из членов товарищества, может ли общее собрание лишить меня земли?	57
Можно ли получить уплаченные целевые взносы после выхода из членов садоводческого товарищества?	58
Гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, не платит. Что делать?	59
С садоводом-индивидуалом не заключен договор о порядке пользования объектами инфраструктуры. На что сослаться при взыскании денежных средств?	60
В какой суд обращаться с требованием о взыскании задолженности с садовода-индивидуала?	61
Может ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, сам подготовить договор о порядке пользования объектами инфраструктуры?	61
Обязано ли садоводческое товарищество заключать договор о порядке пользования инфраструктурой, предложенный садоводом?	61

Что делать, если гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, не заключает договор о порядке пользования объектами инфраструктуры?	62
Можно ли установить повышенную плату для тех садоводов, которые не вносили целевые взносы?	63
Обязан ли садовод-индивидуал платить членские взносы?	64
Как гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, может заключить прямой договор энергоснабжения?	65
Может ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, оспорить решение общего собрания?	68
Раздел 6. Садовый участок и постройки на нем	69
Как прописаться на даче?	69
Есть старое свидетельство на землю. Что предпринять, чтобы зарегистрировать свое право собственности?	70
Как оформить право собственности на садовый домик?	71
Обязательно ли регистрировать садовый дом?	72
Право на садовый дом зарегистрировано, но уведомление об уплате налога не приходит. Что делать?	73
Правда ли, что если не зарегистрировать садовый дом, то придется платить налог в двойном размере?	73
Слышал, что если не проведено межевание земельного участка, после 1 января 2018 г. его нельзя будет продать. Это действительно так?	74
Говорят, что «дачная амнистия» заканчивается 1 марта 2018 г. Что надо успеть сделать до этого срока?	74
Как правильно провести межевание земельного участка?	75

Может ли земельный участок, в отношении которого в ЕГРН нет сведений о правообладателе, быть признан бесхозным и отойти муниципалитету?	76
Владелец соседнего земельного участка на дачу не приезжает, где он живет, неизвестно. Может ли за него в акте согласования границ расписаться председатель товарищества?	77
Нужно ли менять свидетельство о праве собственности на выписку из ЕГРН?.....	78
Взносы все время увеличиваются. Можно ли отказаться от земельного участка, так как продать его я не могу?	79
Можно ли купить садовый домик за счет материнского капитала?.....	80
Из документов на землю у нас только расписка в получении денежных средств продавцом и старое свидетельство, выданное на его имя. Как оформить участок?.....	81
Планирую приобретать участок. Он продается по членской книжке садового с оформлением у председателя. Это правильно?.....	82
Предусмотрены ли законом льготы по уплате налогов и взносов в садоводческом товариществе для пенсионеров?	82
Сосед построил навес к гаражу, которым затенил часть моего участка. Правильным ли будет требование о сносе навеса как самовольной постройки?	83
Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка?	84
Сосед построил на своем участке огромный дом, похожий на многоквартирный. Как заставить его снести эту постройку?.....	85
Как разделить земельный участок и дом в СНТ при расторжении брака?.....	85

В нашем товариществе взносы собираются за каждый участок, а у меня их два. Хочу объединить участки. Как это сделать?.....	87
Как правильно должен рассчитываться земельный налог?	88
Что лучше — подарить или завещать земельный участок?.....	89
Чем грозит гражданам — владельцам земельных участков процедура административного обследования в рамках земельного надзора?.....	91
Все лето живу в СНТ. Что нужно сделать, чтобы не оплачивать коммунальные услуги за квартиру?	92

Раздел 7. Имущество общего пользования садоводческого товарищества	94
Как должны быть расположены электрические столбы на земельном участке садоводческого товарищества?	94
Как передать электрические сети садоводческого товарищества на баланс электросетевой организации?.....	95
Нужно ли садоводческому товариществу получать лицензию на воду?	96
Правомерно ли с нас собирают денежные средства на межевание земельного участка общего пользования?	98
Можно ли выделить свою долю в общем имуществе и оформить ее на себя?	98
Садоводческое товарищество находится на территории населенного пункта. Значит ли это, что за содержание дорог должны отвечать местные органы власти?.....	99
Некоторые садоводы вышли из членов товарищества и перестали платить взносы. При этом они вступили в члены соседнего товарищества и уплачивают там взносы. Можно ли на них повлиять?.....	100

Может ли садоводческое товарищество загородить проход и проезд по своей территории членам соседнего товарищества?.....	100
По каким правилам член СНТ может заключить прямой договор энергоснабжения с энергосбытовой организацией?	101
Два садовода хотят приобрести один и тот же заброшенный участок. У кого из них преимущество?	102
В садоводческом товариществе несколько заброшенных участков. Можно ли отдать их желающим?	103
Если садоводческое товарищество примет решение о регистрации права собственности на земельный участок общего пользования за СНТ, как за юридическим лицом, не приведет ли это к тому, что председатель сможет распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению?	104
Общее собрание решило вывесить все электросчетчики садоводов на столбы. Не противоречит ли это закону?	105
Вправе ли садоводческое товарищество отключать электроэнергию за неуплату взносов?.....	106
Каковы особенности технологического присоединения энергопринимающих устройств, расположенных на территории СНТ?	110
Распространяется ли Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» на отношения между СНТ и его членами?.....	112
Какая процедура подключения дома, расположенного на территории СНТ, к газораспределительной сети?.....	112
С момента основания СНТ мы ездили через территорию соседнего товарищества. Теперь они поставили шлагбаум и не хотят нас пропускать. Что делать?	113

Раздел 8. Что ждет садоводов с 1 января 2019 г.	115
В какой форме будут существовать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан с 1 января 2019 г.?	115
Какие взносы будут уплачивать по новому закону члены садоводческого товарищества?	116
На какие цели можно будет направить членские и целевые взносы по новому закону?	116
Что говорит новый закон о размере взносов: будет ли он равным для всех членов товарищества или нет?	117
Каков порядок исключения из членов товарищества по новому закону?	118
Кто сможет стать членом садоводческого товарищества по новому закону?	119
Каков порядок вступления в члены садоводческого товарищества по новому закону?	119
По какой причине можно будет отказать в приеме в члены товарищества по новому закону?	120
Нужно ли будет заново вступать в члены товарищества после реорганизации юридического лица в связи с принятием нового закона?	121
Как будет рассчитываться плата для граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, с 1 января 2019 г.?	121
Смогут ли граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, участвовать в деятельности садоводческого товарищества по новому закону?	122
С какими документами садоводческого товарищества по новому закону смогут знакомиться граждане, не являющиеся членами такого объединения?	123
Предусматривается ли в новом законе ведение садоводства и огородничества без вступления в члены?..	124

Можно ли будет проводить общее собрание в форме собрания уполномоченных после вступления в силу нового закона?	124
Как будет проводиться общее собрание членов товарищества после вступления в силу нового закона? ...	124
На какой срок будет избираться председатель правления товарищества по новому закону?	127
Что можно будет строить на садовом участке по новому закону?	127
Нужно ли будет менять устав СНТ в связи с вступлением в силу нового закона?	127
Какие пункты по новому закону нужно будет внести в устав садоводческого товарищества в обязательном порядке?	127
Нужно ли будет в связи с вступлением в силу нового закона проводить реорганизацию юридического лица и вносить изменения в правоустанавливающие документы?	128
С гражданином, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, заключен договор о пользовании объектами инфраструктуры на основании решения суда, которым была определена плата по договору. Будет ли действовать этот договор после вступления в силу нового закона?	129
Как можно будет создать садоводческое товарищество по новому закону?	130

С.Е. Жмурко
Садоводческое некоммерческое товарищество:
вопросы и ответы

Редактор	М.А. Архимандритова
Корректор	И.А. Красавина
Верстка	А.Л. Цветков

Подписано в печать 28.11.2017.
 Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.
 Усл. печ. л. 9,0. Уч.-изд. л. 6,4. Тираж 1500 экз.

Заказ №
Цена в рознице — договорная

Свидетельство о регистрации журнала «Библиотечка «Российской газеты»
 как средства массовой информации ПИ № ФС 77-62151 от 19.06.2015

Учредитель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»

Издатель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»
 Генеральный директор ФГБУ «Редакция «Российской газеты» П.А. Негоица
 Главный редактор «Российской газеты» В.А. Фронин

Адрес издателя: 125993, г. Москва, ул. Правды, 24, стр. 4

По вопросам публикации и размещения рекламы
 обращаться по тел.: 8-499-257-52-64; 8-499-257-52-47;
 e-mail: bibliotekha@rg.ru.

Шеф-редактор журнала И.А. Бусыгина

Информация о других выпусках журнала: www.bibliotekha.rg.ru

Подписные индексы:
 по каталогу «Пресса России»: 73097; по каталогу «Роспечать»: 73097;
 по «Каталогу Российской Прессы»: 12420

Отпечатано в Обособленном подразделении Академиздатцентра «Наука» —
 Производственно-полиграфическом предприятии «Типография «Наука».
 Адрес: 121099, г. Москва, Шубинский пер., 6; тел. 8-499-241-94-93

ISSN 1605-7449



1 7 0 2 3 >



9 771605 744774