

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ:

В правление СНТ поступило предложение от 2-х членов об установке въездного шлагбаума.

Правление обсудило его, рассмотрев все за и против, решило не включать его в Повестку дня общего собрания.

На общем собрании вопрос не рассматривался. Однако инициаторы указанного вопроса призывают собрать внеочередное собрание для рассмотрения этого вопроса и принятия по нему решения. Главные аргументы – возможное воровство, нарушение отдыха предлагающими удобрение и вывоз металла...

СНТ «Клен» имеет в собственности въездную дорогу (земли общего назначения), но ею вынуждены пользоваться еще 3 смежных СНТ, нет другого проезда. Их опрос показал отрицательное отношение к установке шлагбаума.

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЮРИСТОМ:

ВОПРОС №1:

Учитывается ли мнение соседних СНТ и каковы их действия: решения общих собраний? Как оплачивают, или отдельные договоры?

ОТВЕТ НА ВОПРОС №1:

В том случае, если соседние СНТ не имеют другой дороги для проезда/прохода на свои территории, то они вправе пользоваться вашей дорогой. Другое дело, что вы можете потребовать установить для прохода/проезда платный сервитут. Оплату от которого можно использовать на ремонт и содержание дороги.

На своей территории вы вправе поставить шлагбаум, не спрашивая у соседних СНТ. Однако в этом случае, вам придется обеспечить возможность прохода/проезда садоводов соседних СНТ (например, обеспечить выдачу пропусков и т.п).

Если вы договорились с соседними СНТ о том, что они будут вам оплачивать пользование дорогами и их содержание, то им нужно на общем собрании включить указанные суммы в членский или целевой взносы (ст.14 ФЗ-217). Для легального получения денежных средств, вам нужно будет заключить соответствующее соглашение с соседними СНТ, например, можно заключить соглашение о сервитуте, которое подлежит государственной регистрации в ЕГРН.

ВОПРОС №2:

Данные члены товарищества, призывая к установке шлагбаума ставят других членов товарищества в заблуждение, указывают стоимость только установки шлагбаума, но не всех мероприятий, которые необходимо провести, чтобы решить вопрос установки:

- установка осветительной электроопоры;
- установка домика дежурного,
- круглогодичное содержание дежурного,
- стоимость индивидуального комплекта для пользования шлагбаумом,
- не говорю уже о стоимости проведения общего собрания (конверты, уведомление в прессе и т.д.).

Правомерен ли их список о внеочередном собрании, если его участники не информированы о полной стоимости мероприятия?

ОТВЕТ НА ВОПРОС №2:

Что касается правомерности проведения общего собрания в связи с тем, что инициаторы собрания не указывают стоимости всех расходов, связанных с установкой шлагбаума. Необходимо помнить, что согласно п.3 ст.7 ст.17 ФЗ-217 Правление обязано провести общее собрание по требованию членов СНТ и по предложенной им повестке только в том случае, если с требованием обращаются не менее 1/5 членов СНТ. В вашем случае с инициативой вправе выйти не менее 74 членов СНТ (только членов!). Если инициаторов меньше 74, то Правление вправе проигнорировать требование о проведении внеочередного собрания с вопросом установке шлагбаума.

Кроме того, помимо вопроса о приобретении движимого общего имущества садоводов, коим является шлагбаум, необходимо будет принять решение об утверждении целевого взноса на его приобретение и установку, а также внести изменения в приходно-расходную смету, ФЭО и взносы в части добавления расходов на содержание и обслуживание шлагбаума.

Формально, вопросы приобретения шлагбаума, установления целевого взноса, внесения изменений в смету, ФЭО и взносы не связаны друг с другом и можно принимать их по-отдельности. Поэтому проведение общего собрания членов СНТ по любому из этих вопросов отдельно формально возможно.

Однако если вы примете решение о приобретении шлагбаума без принятия решения по всем остальным вопросам, то такое решение общего собрания будет неисполнимо (приняли решение о приобретении шлагбаума, но не приняли решение об установлении целевого взноса – шлагбаум приобретен не будет и т.п.).

ВОПРОС №3:

В товариществе 372 члена, 8 ведущих садоводство без участия в товариществе, 30 правопреемников, не вступивших в наследство, но платящих взносы, 10 заброшенных участков.

Вышеуказанные правопреемники имеют право участвовать в голосовании?

ОТВЕТ НА ВОПРОС №3:

Правопреемники, не вступившие в наследство, не вправе участвовать в общем собрании несмотря на то, что они платят взносы, поскольку они юридически не имеют отношение к этим участкам.

Однако нужно выяснить следующий момент, если наследники вступили в наследство, но не оформили право собственности (не внесли запись в ЕГРН о своих правах), то тогда они являются собственниками и имеют статус индивидуальных садоводов, поскольку право собственности наследников возникает не с даты внесения записи в ЕГРН, а с даты открытия наследства, то есть с даты смерти наследодателя (ст.1114, 1152 ГК РФ).

ВОПРОС №4:

Оплата через взносы пропорционально площади участка, или возможно образование фонда?

ОТВЕТ НА ВОПРОС №4:

С даты вступления в силу ФЗ-217, то есть с 01.01.2019 г. никаких фондов в СНТ не предусмотрено, все финансирование от садоводов идет через взносы (ст.14 ФЗ-217).

Что касается установления взносов пропорционально площади участка, то такое возможно только в случае, если Устав вашего СНТ это предусматривает.

ВОПРОС №5:

Как голосовать: 50% +1 или как-то возможно применить квалифицированное большинство?

ОТВЕТ НА ВОПРОС №5:

У вас на ОС членов СНТ должны быть поставлены на голосование следующие вопросы:

- 1) Приобретение общего имущества – шлагбаум и все что к нему прилагается.
- 2) Определение размер и срока внесения целевого взноса.
- 3) Внесение изменений в приходно-расходную смету для определения расходов на содержание и обслуживание шлагбаума.
- 4) Внесение изменений в финансово-экономическое обоснование взносов и платежей индивидуальных садоводов на содержание и обслуживание шлагбаума.
- 5) Внесение изменений в размеры взносов и платежей индивидуальных садоводов на содержание и обслуживание шлагбаума.

Кворум (минимальное количество членов СНТ, присутствующих на ОС для того, чтобы ОС считалось состоявшимся) – это 50% +1 от ЧЛЕНОВ (ч.19 ст.17 ФЗ-217)! В вашем случае кворум – не менее 187 членов (не учитываются «правопреемники» и индивидуальные садоводы). Если меньше, то собрание не состоялось.

Во всем указанным выше вопросам только квалифицированное большинство, при этом:

- По вопросу №3 (смета) – не менее 2/3 от присутствующих на собрании членов СНТ (ч.2 ст.17 ФЗ-217).
- По вопросам №№1,2,4,5 – не менее 2/3 от всех присутствующих на собрании членов СНТ и индивидуальных садоводов вместе взятых (ч.3 ст.17 ФЗ-217).

ВОПРОС №6:

Закон № 217 требует беспрепятственного доступа собственников участков к ним. Как с этим быть?

Даже какая-то часть проголосует против, она не будет платить. Суд? Дорого!!! Поэтому и обращаемся к Вам.

ОТВЕТ НА ВОПРОС №6:

До 01.01.2019 г. ФЗ-66 предусматривал возможность ограничения неплательщиков пользованием общим имуществом, суды благосклонно относились к тому, что СНТ не пускало транспортные средства на территорию СНТ, не ограничивая доступ в целом на территорию (пешком можно было идти). При этом такие ограничения возможны были только в отношении индивидуальных садоводов, но не в отношении членов СНТ.

С 01.01.2019 г. новый ФЗ-217 вообще не предусматривает возможности ограничивать право пользования общим имуществом неплательщиков.

Поэтому других вариантов кроме как взыскивать задолженность по взносам с неплательщиков у СНТ нет, увы.

07.06.2023 г.

Ковалев Н.Н.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 10028С
Владелец Ковалев Николай Николаевич
Действителен с 07.11.2022 по 07.11.2023