

ЖИЗНЬ В СНТ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

**Организация современного СНТ и ОНТ.
Правила проведения общего собрания.
Новые виды взносов.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
КАК ЗАКОН ИЗМЕНИЛ ЖИЗНЬ ДАЧНИКОВ.....	4
СТРУКТУРА СОВРЕМЕННОГО СНТ И ОНТ.....	5
КАК ОТРЕДАКТИРОВАТЬ УСТАВ В СВОЮ ПОЛЬЗУ.....	7
Защита от признания самостроем.....	7
Рубль против банковской карты.....	8
НОВЫЕ ВИДЫ ВЗНОСОВ.....	9
ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.....	10
Уведомление собственников.....	10
Необходимый кворум.....	11
Правила голосования индивидуальных садоводов.....	13
Оспаривание протокола собрания.....	14
КАК СТАТЬ ЧЛЕНОМ СНТ.....	14
МИФ О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ БАНЬ И ТЕПЛИЦ В СНТ.....	16
ЖИВНОСТЬ НА ДАЧЕ:	
КАК НЕ НАРУШИТЬ ПРАВА СОСЕДЕЙ.....	16
МУСОРНАЯ РЕФОРМА ПРИШЛА НА ГРЯДКИ.....	18



ВВЕДЕНИЕ

С 1 января 2019 года вступил в силу закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», определивший судьбу 60 миллионов дачников. Понятие «дача» исчезло из законов, а дачников поделили на садоводов и огородников.

Документ разложил по полочкам, что отныне можно садоводу и чего нельзя огороднику. Изменились требования к организации жизни в СНТ и ОНТ. Возникли новые правила землепользования, а также возведения построек на дачных участках.

Закон не из простых для понимания. Почти все из 55 содержащихся в нем статей представляют собой поправки к другим федеральным законам – о строительстве и регистрации дома на загородном участке, межевании земельного участка,

уплате налогов схозпостроек, дарении или передаче участка в наследство и т.д.

В этом кейсе Центр защиты прав граждан расскажет о новых правилах организации жизнедеятельности СНТ и ОНТ. Мы подробно остановимся на структуре современного товарищества собственников недвижимости. Сразу оговоримся, новые правила жизни идентичны для СНТ и ОНТ. Но поскольку большинство дачников относятся к садоводам, для удобства мы будем упоминать именно этот тип организации товарищества.

КАК ЗАКОН ИЗМЕНИЛ ЖИЗНЬ ДАЧНИКОВ

С 2019 года в федеральном законодательстве больше не существует понятия «дачник». Упразднены все дачные товарищества, кооперативы или общества.

Теперь возможны лишь две формы земледельческих хозяйств, где граждане выращивают сельхозпродукцию для личных нужд:

1. Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ).
2. Огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ).

Все дачные общества, зарегистрированные до 2019 года, должны пройти перерегистрацию и выбрать тип пользования загородной собственностью – СНТ или ОНТ. Законом устанавливается срок на переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными садоводческим, огородническим и дачным организациям на право собственности или аренды – **до 1 января 2024 года.**

Для садоводческих и огороднических товариществ установ-

лена необходимость СНТ и ОНТ иметь утвержденную документацию по планировке этой территории.

До 31 декабря 2020 года члены дачных товариществ, созданных до 1 января 2019 года в целях ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных после реорганизации, имеют право приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, в собственность бесплатно.

Принципиальная разница между садоводами и огородниками заключается в правах на возведение построек. На садовом участке можно построить жилой дом и даже в нем прописаться. На огородном – только теплицу, сарай или колодец.

«Подводных» камней у нового дачного закона достаточно. Поэтому первым делом членам товарищества необходимо привести в порядок все документы.

СТРУКТУРА СОВРЕМЕННОГО СНТ И ОНТ

Для учреждения товарищества теперь необходимо не менее 7 землевладельцев. Раньше достаточно было трех.

Постановление о новом статусе (СНТ или ОНТ) должно быть единогласно принято на общем собрании.

В обязательном порядке на собрании должен быть выбран председатель товарищества, Правление, численностью не менее 3-х человек (но не более 5% от общего числа членов товарищества) и ревизионная комиссия (или ревизор).

Согласно новым правилам, полномочия управляющего органа теперь длятся 5 лет. Разумеется, они могут быть досрочно прекращены, если члены товарищества выразят недоверие Правлению.

Документация товарищества должно храниться не менее 49

лет.

Ведение хозяйства и проживание на территории садоводческого или огороднического объединения возможно и без участия в нем.

То есть иметь участок с домом можно будучи индивидуалом. Но это не освобождает индивидуала от всех, утвержденных Правлением взносов.

С вступлением в силу закона № 217-ФЗ, не состоящие в товариществе землевладельцы имеют равные права на общую собственность и участие в голосованиях по большинству вопросов. Кроме голосования за кандидатуру председателя и членов Правления.

Также изменились правила, касающиеся земель общего назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах СНТ. Теперь они подлежат предоставлению в общую долевую собственность всем членам товарищества. Размер доли участника СНТ в таком случае будет пропорционален размеру его участка. Налог на такие земли рассчитывается по аналогичному принципу.

В рамках общей территории товарищества запрещено менять вид использования земель на отдельных участках. Законом реализован принцип: одна территория – одно товарищество. Это значит, что невозможно в границах одного товарищества образовать еще одно юридическое лицо.

Новый закон сделал земли общего пользования неприкосновенными. Речь об участках на территории товарищества, которые выходят, к примеру, к дороге, водоему, полю или лесу. Не секрет, что зачастую владельцы соседствующих с этими местами участков, пытаются «прирезать» себе пару соток. Теперь это карается по всей строгости закона. Такие территории можно использовать только в общих целях. К примеру, организовать гостевую парковку, место проведения собраний, детскую площадку и т.п.



КАК ОТРЕДАКТИРОВАТЬ УСТАВ В СВОЮ ПОЛЬЗУ

ЗАЩИТА ОТ ПРИЗНАНИЯ САМОСТРОЕМ

Первым делом необходимо отредактировать Устав товарищества. Председателю Правления или активным собственникам рекомендуем предусмотреть в Уставе важные юридические тонкости. К примеру, прописать пункт, что реорганизация товарищества проводится в связи с вступлением в силу ФЗ № 217, а новое товарищество является правопреемником предыдущего.

Если вы не предусмотрите таких нюансов, преемственность между старой и новой формой землевладения может быть поставлена под сомнение. Подобная формулировка убережет земли товарищества от признания самостроем и принудительного сноса.

Специалистов Центра защиты прав граждан часто спрашивают: как быть тем товариществам, которые по 217-ФЗ считаются

огородническими, но кое-кто из дачников ранее успел построить на этих землях жилые постройки?

Единственный способ защитить эти постройки – прописать в новом Уставе товарищества, что норма закона №217-ФЗ о невозможности постройки дачного домика распространяется только на те участки, которые были выделены под огородничество с 1 января 2019 года. Помните, закон обратной силы не имеет, а прежний строить дома разрешал.

РУБЛЬ ПРОТИВ БАНКОВСКОЙ КАРТЫ

По закону вносить платежи на счет товарищества разрешается только безналичным способом. Однако не все, особенно пожилые, дачники в совершенстве владеют банковскими картами или банкоматом. Некоторые живут в саду-огороде с мая по октябрь, в город практически не выбирают.

Пропишите в Уставе пункт с разрешением членам товарищества платить взносы так, как им удобно. В том числе через кассу.



Как показывает практика, деньги простыми физическими лицами на расчетные счета любых компаний перечисляются с личных платежных карт либо наличными через терминалы или кассы банков.

В таких ситуациях использование онлайн-кассы обязательно для всех организаций (юрилиц), в том числе и для любых товариществ:

- ККТ, включенная в реестр, применяется на всей российской территории и всеми предпринимателями и организациями при осуществлении ими расчетов, кроме исключений, предусмотренных законом №54-ФЗ;

- под расчетами, согласно ст. 1.1 закона № 54-ФЗ, понимаются, в том числе прием и выплата средств наличными деньгами и (или) в безналичной форме за товары, работы, услуги.

Еще один важный момент, который следует закрепить в Уставе – это способ уведомления членов товарищества о проведении общего собрания и формах проведения собрания.

Закон закрепил возможность уведомлять собственников о проведении общего собрания посредством рассылки уведомлений на адрес электронной почты. В том случае, если этот же адрес указан в реестре собственников товарищества.

Не возбраняется, при принятии соответствующего решения, внести в Устав любой другой удобный способ уведомления собственников. К примеру, уведомлять способом размещения на информационном доске объявления, телефонным обзвоном и т.п.

НОВЫЕ ВИДЫ ВЗНОСОВ

Утверждены 2 вида взносов: **членские** и **целевые**. Так называемые «вступительные» – законом отменены. Регулярность и размер взносов определяются на общем собрании товарищества.

По закону все взносы перечисляются на расчетный счет товарищества безналичным способом. Решения о выборе банка, открытия и закрытии банковских счетов, ведения документации по оплате взносов также принимаются собранием.

Если дачник не платит взносы в течение 2 месяцев, его могут исключить из СНТ. При этом право на использование объектов инфраструктуры (электричество, водопровод, дороги и прочее) за ним сохранится.

Несмотря на то, что законодатель обязал собирать деньги только безналичным способом, вносить деньги в кассу товарищества все же можно. В статье 861 Гражданского кодекса РФ указано: «Расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке». Гражданский кодекс стоит выше закона о садоводстве, поэтому заставить всех платить по безналу не получится.

Если в новой редакции Устава предусмотреть пункт с разрешением вносить плату через кассу, у дачников останется возможность платить так, как им удобно.

Что касается индивидуальных, которые не хотят быть членами товарищества. По новым правилам те, кто отказался входить в товарищество и живет сам по себе, будут платить даже больше членов СНТ или ОНТ.

Во-первых, они обязаны вносить плату за содержание имущества общего пользования, текущий и капремонт 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.

Во-вторых, по статье 251 Налогового кодекса, от налогообложения освобождаются только членские и целевые взносы. Так что индивидуалу стоит хорошенько подумать: жить обособленно или все же стать членом сообщества «дачников».



Еще один нюанс, касающийся дополнительных денежных сборов. Если кому-то из членов товарищества необходимы копии какого-либо документа, такая копия предоставляется платно. Однако плата, взимаемая товариществом за предоставление копий, не может превышать технические затраты на их изготовление.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УВЕДОМЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Высшим органом управления делами товарищества является общее собрание собственников. По новому закону именно собрание избирает председателя товарищества и членов Правления. Раньше избиралось только Правление, а оно уже выбирало председателя.

Каждое товарищество должно иметь реестр членов, в котором содержится вся персональная информация о каждом зем-

лепользователе.

Уведомлять о проведении собрания собственников необходимо не позднее чем за 14 дней до даты его проведения. И не позднее чем за 7 дней до собрания инициаторы должны ознакомить всех собственников с материалами повестки собрания.

НЕОБХОДИМЫЙ КВОРУМ

Для принятия большинства решений на собрании должны присутствовать не менее 50% членов товарищества. Общеизвестно, что собрать кворум чрезвычайно сложно.

Закон разрешает проводить общее собрание в трех формах:

- очной;
- заочной;
- очно-заочной.

Следует знать, что заочно нельзя будет выбрать председателя и Правление, изменить Устав, принять решение о размере взносов или передачи части имущества товарищества, к примеру, в аренду.

Расширился круг вопросов, для принятия которых требуется квалифицированное большинство голосов (2/3 от числа участников собрания).

Среди таких вопросов:

- ☐ изменение Устава товарищества;
- избрание председателя товарищества и членов Правления, ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- ☐ определение условий, на которых осуществляется оплата труда всех работников по трудовым договорам;
- ☐ принятие решения о приобретении товариществом земельных участков;
- ☐ принятие решения о создании (строительстве, реконструк-

ции) или приобретении имущества общего пользования, о порядке его использования;

☐ принятие решений о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, в собственность муниципальной власти или субъекта РФ;

☐ распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества;

☐ утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;

☐ определение размера и срока внесения взносов;

☐ принятие решений о реорганизации или ликвидации товарищества.

Если кворум на общем собрании по этим вопросам так и не собрался, то повторно можно проголосовать по утвержденной повестке в очно-заочной форме. Голосование проходит по принципу: один собственник – один голос.

Если участок принадлежит трем гражданам, только двое из которых члены товарищества, то при голосовании по вопросам деятельности СНТ от участка смогут голосовать только двое, у них будет два голоса. Но по вопросам распоряжения общим имуществом товарищества – все трое.

Раньше за члена СНТ могли проголосовать его представители по доверенности, которую заверял председатель товарищества. Новый закон лишил председателя товарищества такого права. Представитель собственника по-прежнему сможет участвовать и голосовать за решения собрания, но только при наличии доверенности, заверенной собственником, в простой письменной форме.

ПРАВИЛА ГОЛОСОВАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ САДОВОДОВ

Теперь индивидуальные садоводы имеют право не только присутствовать на общих собраниях, но и голосовать по отдельным вопросам на общем собрании членов товарищества.

Среди таких вопросов:

- принятие решения о приобретении земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности;
- принятие решения по распоряжению всем общим имуществом, начиная от земельных участков, заканчивая слагаемыми и видеокамерами;
- определение порядка пользования общим имуществом;
- принятие решения о передаче недвижимости общего пользования в общую долевую собственность, или в собственность муниципальной власти, или в собственность государства (субъекта РФ);
- определение размера и срок внесения взносов, определять плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования.

Индивидуальные садоводы теперь не только формируют и утверждают смету наравне со всеми, но и несут точно такое же бремя содержания общего имущества, как и члены товарищества (напомним, ранее по 66-ФЗ индивидуальный садовод мог не платить целевые взносы). В этом плане СНТ приблизили к ТСЖ в многоквартирном доме.

Теперь членство в товариществе глобально влияет только на принятие некоторых управленческих решений. Права у членов СНТ и индивидуальных садоводов теперь будут практически равные.

Для рассмотрения вопросов приема и исключения членов товарищества порог снижен до простого большинства голосов присутствующих на собрании.

ОСПАРИВАНИЕ ПРОТОКОЛА СОБРАНИЯ

Если садовод был на собрании, решение которого он пытается оспорить и есть его подпись в протоколе собрания, то закон



отводит срок 6 месяцев для оспаривания результатов этого собрания.

Если садовода на собрании не было, у него есть 2 года после публикации результатов собрания.

КАК СТАТЬ ЧЛЕНОМ СНТ

В отличие от прежнего «дачного» закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», по которому членами СНТ могут стать граждане, достигшие 18 лет, закон № 217-ФЗ возрастного ограничения не устанавливает.

Для вступления в члены СНТ надо подготовить и подать в правление товарищества заявление. На ближайшем общем собрании членов товарищества оно должно быть рассмотрено. С заявлением о вступлении в СНТ могут обратиться правообладатели земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества. До подачи заявления они вправе ознакомиться с Уставом СНТ.

В заявлении нужно указать следующие данные:

- фамилию, имя и отчество заявителя;
- его адрес места жительства;
- почтовый адрес, по которому заявитель может получать сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты (при наличии), на который можно высылать электронные сообщения, согласие заявителя с требованиями устава СНТ.

К заявлению прилагаются копии документов о праве на земельный участок. Заявление рассматривается общим собранием членов СНТ в порядке, установленном уставом.

Днем приема в члены товарищества является день принятия соответствующего решения общим собранием членов СНТ. Каждому члену СНТ в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председатель выдает членскую книжку, форму и содержание которой устанавливает общее собрание членов СНТ.

В приеме в члены товарищества может быть отказано, если:

- гражданин ранее был исключен из числа членов СНТ из-за не погашенного долга по взносам;
- если он не является собственником или правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества;
- не представил документы о правах на земельный участок;
- представил заявление, не соответствующее требованиям.

МИФ О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ БАНЬ И ТЕПЛИЦ В СНТ

Спешим успокоить: никакого налога на бани и теплицы не существует!

По закону налогом на имущество облагаются только те по-

стройки, сведения о которых занесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) или были предоставлены в налоговые органы из БТИ.

Чтобы быть признанными таковыми, постройки должны обладать некими признаками недвижимости.

Если у постройки есть капитальный фундамент, а ее перемещение невозможно по территории участка, она может относиться к объекту недвижимости. Следовательно, ее необходимо бу-



дет узаконить. Соответственно, такая постройка подвергнется налогообложению.

Вместе с тем обращаем ваше внимание, объекты без фундамента сборно-разборной конструкции, какими часто бывают теплицы, хозблоки, бытовки, навесы и другие временные строения на дачных участках, к недвижимости не относятся. Регистрировать их не нужно. Налогом они не облагаются.

ЖИВНОСТЬ НА ДАЧЕ: КАК НЕ НАРУШИТЬ ПРАВА СОСЕДЕЙ

Часто дачники задают вопрос: законно ли разводить в СНТ пчел, кур или гусей. Прямых запретов на содержание членами СНТ на принадлежащем им земельном участке живности – нет.

В личных целях, без извлечения коммерческой выгоды, в пределах своего участка в СНТ можно держать пчел, птицу, кроликов и мелкий скот. Однако при условии соблюдения санитарных правил и норм, а также иных требований, применяемых к подобному роду деятельности.

Законом допускается и возведение хозяйственных построек разных типов для Члены садоводческих товариществ, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

Пунктами 6.7 и 6.9 Свода правил 53.13330.2011 установлены расстояния, на которые постройки для мелкого скота должны быть удалены от жилых домов и прочих сооружений.

Так, в соответствии с п. 6.7 минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны составлять:

- от жилого строения – не менее 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- от других построек – 1 м.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому, расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Например:

- ☐ дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);
- ☐ дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Однако если действия соседа по содержанию мелкого домашнего скота или птицы вышли за рамки собственных нужд и служат извлечению прибыли, можно говорить о нецелевом использовании земельного участка.

МУСОРНАЯ РЕФОРМА ПРИШЛА НА ГРЯДКИ

С 1 января 2019 года в России изменились правила вывоза и утилизации мусора. Плата за вывоз мусора теперь обязательна для всех, и взимается в том числе садоводческих и огороднических товариществ.

Многие товарищества по незнанию сохранили старую схему вывоза и оплаты мусора – по договоренности с частными компаниями. К сожалению, это неправильно.

Обязанность заключить договор с единым Региональным оператором возложена абсолютно на все организации, у которых образуются твердые коммунальные отходы. Среди них садоводческие и огороднические товарищества. И сделать это следовало еще в январе 2019 года.

Товарищества обязаны установить контейнеры и бункеры-накопители на специально оборудованных контейнерных площадках и обеспечить регулярный вывоз мусора согласно заключенному договору с Региональным оператором.

СНТ и ОНТ оплачивают услугу по обращению с ТКО по утвержденному местными органами самоуправления нормативу накопления отходов.

Теоретически, норматив должен учитывать сезонный характер деятельности СНТ. На практике в большинстве регионов товариществам попытались навязать круглогодичную плату за вывоз мусора. Обращаем ваше внимание, что такую схему поборов с СНТ можно и нужно оспорить! Норматив накопления ТКО должен определяться с учетом сезонных объемов накопления.

ДЛЯ ЗАМЕТОК