

# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ИНФОРМАЦИЯ

### ВЕДЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 29 ИЮЛЯ 2017 Г. N 217-ФЗ "О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Используемые сокращения:

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" - Закон N 217-ФЗ;

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан" - Закон N 66-ФЗ;

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - Закон N 218-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации - Земельный кодекс;

Гражданский кодекс Российской Федерации - Гражданский кодекс;

Градостроительный кодекс Российской Федерации - Градостроительный кодекс;

Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН

N	Текст вопроса	Текст ответа
Создание и реорганизация некоммерческих организаций		
1.	О реорганизации некоммерческих организаций, созданных в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства до вступления в силу Закона N 217-ФЗ (до 1 января 2019 года)	<p>До вступления в силу Закона N 217-ФЗ правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества, осуществлялось в соответствии с Законом N 66-ФЗ. Законом N 66-ФЗ предусматривались следующие организационно-правовые формы некоммерческих организаций, создаваемых в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество;</li><li>садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство;</li><li>садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив.</li></ul> <p>Законом N 217-ФЗ предусмотрена возможность создания некоммерческих организаций в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости в двух видах: садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество.</p> <p>В целях недопущения ухудшения положения граждан, которые ранее создали некоммерческие организации в организационно-правовых формах, не предусмотренных Законом N 217-ФЗ, частью 1 статьи 54 Закона N 217-ФЗ предусмотрено, что</p>

		<p>реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, не требуется, за исключением случаев, установленных указанной статьей.</p> <p>Единственный такой случай установлен частью 4 статьи 54 Закона N 217-ФЗ, согласно которой созданные до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости в случае принятия такого решения общим собранием членов такого кооператива.</p> <p>Принимая во внимание, что такая форма как кооператив не соответствует предусмотренным Законом N 217-ФЗ целям и задачам, в рамках которых осуществляется ведение садоводства и огородничества, переходными положениями Закона N 217-ФЗ установлена возможность их преобразования в товарищества собственников недвижимости.</p> <p>Положения указанной нормы направлены на обеспечение перехода к новому правовому регулированию и не вводят оснований для преобразования иных видов кооперативов в товарищество собственников недвижимости.</p> <p>Таким образом, полагаем, что в целях реализации положений частей 1 - 6 статьи 54 Закона N 217-ФЗ реорганизация не требуется для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществ;</li> <li>садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих партнерств;</li> <li>дачного потребительского кооператива.</li> </ul> <p>Указанные организации приводят свои учредительные документы, а также наименования в соответствии со статьями 1 - 28 Закона N 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов таких организаций (часть 5 статьи 54 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>Вместе с тем необходимо учитывать, что в силу общих положений гражданского законодательства устав организации не может противоречить закону, в том числе специальному закону, устанавливающему особенности гражданско-правового положения отдельных юридических лиц. В связи с этим Закон N 217-ФЗ содержит положения, согласно которым учредительные документы некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 г., действуют только в части не противоречащей Закону N 217-ФЗ.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что согласно Закону N 217-ФЗ отсутствует необходимость внесения изменений в правоустанавливающие документы на имущество как юридического лица, так и физических лиц. Указанные изменения могут быть внесены по желанию таких лиц.</p>
2.	О приведении устава некоммерческой	Согласно пункту 4 части 2 статьи 50 Гражданского кодекса к товариществам собственников недвижимости относятся в том числе

	<p>организации, созданной до вступления в силу Закона N 217-ФЗ, в соответствии с его нормами, в части наименования такого организации.</p>	<p>садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества.</p> <p>При этом садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости (часть 3 статьи 4 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>Частью 5 статьи 54 Закона N 217-ФЗ установлено, что учредительные документы, а также наименования организаций, созданных до вступления в силу Закона N 217-ФЗ, подлежат приведению в соответствие со статьями 1 - 28 Закона N 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со статьями 1 - 28 Закона N 217-ФЗ действуют в части, не противоречащей Закону N 217-ФЗ.</p> <p>При этом со статьей 54 Гражданского кодекса установлено, что юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму, а в случаях, когда законом предусмотрена возможность создания вида юридического лица, указание только на такой вид.</p> <p>Учитывая изложенное, в целях приведения Устава товарищества в соответствии с положениями Закона N 217-ФЗ в наименовании указывается вид юридического лица: садоводческое некоммерческое товарищество или огородническое некоммерческое товарищество. При этом организационно-правовая форма - товарищество собственников недвижимости, в наименовании юридического лица может не указываться. Вместе с тем организационно-правовая форма юридического лица должна быть отражена в качестве самостоятельного пункта в Уставе товарищества.</p>
<p>Управление в товариществе</p>		
<p>3.</p>	<p>О проведении общих собраний в форме собрания уполномоченных</p>	<p>Закон N 66-ФЗ предусматривал возможность проведения общего собрания в форме собрания уполномоченных.</p> <p>Однако в законе отсутствовал установленный порядок избрания уполномоченных, срок действия их полномочий, оснований их прекращения или ограничения. Такое положение приводило к злоупотреблениям со стороны уполномоченных, председателей и правления товарищества, о чем свидетельствовали поступающие в Минэкономразвития России обращения граждан.</p> <p>Несмотря на то, что в Законе N 217-ФЗ отсутствуют положения об уполномоченных, он не устанавливает обязанности личного присутствия членов товарищества на общем собрании.</p> <p>Любой член товарищества вправе передать свои полномочия на основании простой письменной доверенности любому третьему лицу, которому он доверяет представлять свои интересы, определяя при этом круг вопросов, по которым он уполномочивает действовать своего представителя, а также срок действия его полномочий.</p> <p>При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется и может осуществляться по желанию члена товарищества.</p>

		<p>Таким образом, Закон N 217-ФЗ не ограничивает граждан по-прежнему реализовывать возможность проведения общего собрания членов товарищества в форме "собрания уполномоченных" или, иными словами, общего собрания, на котором один член товарищества может представлять интересы другого члена (или нескольких членов) этого товарищества. Для этого необходимо каждому такому "уполномоченному" на собрании иметь доверенности от лиц, которых он представляет.</p> <p>Указанный подход позволяет гражданам самим принимать решение о лице, которое будет представлять его интересы и в случае несогласия с предложенной кандидатурой "уполномоченного" либо самому представлять свои интересы, либо доверить это кому-то другому.</p> <p>Также следует отметить, что в соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами, оформляется именно в виде доверенности.</p>
4.	<p>Об особенностях принятия решения общего собрания членов товарищества путем заочного и очно-заочного голосования.</p>	<p>В соответствии со статьей 17 Закона N 217-ФЗ в случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.</p> <p>Порядок принятия решений общего собрания членов товарищества путем заочного голосования определяется уставом товарищества (пункт 16 статья 8 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов товарищества, определены частью 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ.</p> <p>При этом по вопросам, указанным в пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ, проведение заочного голосования не допускается.</p> <p>В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества по указанным вопросам (пунктах 1, 2, 4 - 6, 10, 17, 21 - 23 части 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ) такое общее собрание членов товарищества не имело указанного в части 19 статьи 17 Закона N 217-ФЗ кворума (присутствовало менее чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей), в дальнейшем решение такого общего собрания членов товарищества по тем же вопросам повестки такого общего собрания членов товарищества может быть принято путем проведения очно-заочного голосования.</p> <p>То есть в указанном случае очное общее собрание членов товарищества признается несостоявшимся. В дальнейшем на основании этого правлением товарищества принимается решение о том, что общее собрание членов товарищества может принять решения в форме очно-заочного голосования. Обращаем внимание, что в данном случае это должен быть тот же самый перечень вопросов, которой общее собрание не смогло рассмотреть ввиду отсутствия кворума.</p>

		<p>Общее собрание членов товарищества, на котором решения принимаются в очно-заочной форме, проводится с соблюдением всех правил, установленных статьей 17 Закона N 217-ФЗ, за исключением подсчета голосов.</p> <p>Согласно части 24 статьи 17 Закона N 217-ФЗ результаты очно-заочного голосования при принятии решений общим собранием членов товарищества определяются совокупностью:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) результатов голосования при очном обсуждении вопросов повестки общего собрания членов товарищества;</li> <li>2) результатов голосования членов товарищества, направивших до проведения общего собрания членов товарищества свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.</li> </ol> <p>Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом с указанием результатов голосования и приложением к нему списка с подписью каждого члена товарищества либо каждого представителя члена товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председательствующим на общем собрании членов товарищества. В случае принятия общим собранием членов товарищества решения путем очно-заочного голосования к такому решению также прилагаются решения в письменной форме, представленные в правление до проведения общего собрания членов товарищества</p> <p>В случае участия в общем собрании членов товарищества лиц, ведущих садоводство или огородничество без создания товарищества, результаты голосования таких лиц по вопросам повестки общего собрания членов товарищества оформляются по правилам, предусмотренным для оформления результатов голосования членов товарищества.</p> <p>Принятие решения общего собрания членов товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов товарищества, направивших до дня проведения такого общего собрания свои решения в письменной форме по вопросам повестки общего собрания членов товарищества в его правление.</p> <p>Протоколы общих собраний членов товарищества, в том числе проведенные в форме очно-заочного голосования, подписывает председательствующий на общем собрании членов товарищества. Протоколы общих собраний членов товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель товарищества (часть 2 статьи 21 Закона N 217-ФЗ).</p>
5.	О разграничении полномочий общего собрания членов товарищества и правления	<p>В соответствии с основами гражданского законодательства, закрепленными в главе 1 Гражданского кодекса, нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, не могут противоречить Гражданскому кодексу.</p> <p>В связи с этим с учетом статей 65.3 и 123.14 Гражданского</p>

	товарищества	<p>кодекса высшим органом управления в товариществе является общее собрание членов товарищества, а не председатель товарищества или правление.</p> <p>Вместе с тем в целях эффективного управления товариществом Законом N 217-ФЗ с учетом положений гражданского законодательства предусмотрено наличие таких органов товарищества, как правление товарищества и председатель товарищества.</p> <p>Правление товарищества и его председатель подотчетны общему собранию членов товарищества и осуществляют полномочия, исключительно связанные с реализацией принимаемых общим собранием членов товарищества решений.</p> <p>Разграничение полномочий между общим собранием членов товарищества, правлением товарищества и председателем товарищества предусмотрено в статьях 17, 18, 19 Закона N 217-ФЗ.</p> <p>При этом вопросы, отнесенные Гражданским кодексом и другими законами (например, статьей 17 Закона N 217-ФЗ) к исключительной компетенции высшего органа товарищества (общее собрание членов товарищества), не могут быть переданы им для решения другим органам товарищества, если такая возможность прямо не предусмотрена законом.</p> <p>Кроме того, важно отметить, что избрание членов исполнительных органов товарищества, досрочное прекращение их полномочий, а также определение условий, на которых осуществляется оплата их труда, относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.</p> <p>Обращаем внимание, что общее собрание членов товарищества вправе выбрать любого председательствующего из числа присутствующих (пункт 20 части 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ). Законом N 217-ФЗ не предусмотрено обязательное наличие секретаря общего собрания членов товарищества.</p> <p>Любые действия председателя и правления товарищества, нарушающие права и законные интересы членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе, могут быть обжалованы в судебном порядке.</p>
6.	Об изменении ответственности и полномочий правления товарищества в связи с принятием Закона N 217-ФЗ	<p>Правление товарищества является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию членов товарищества. Его деятельность в первую очередь должна быть направлена на организацию эффективного управления садоводческим и огородническим товариществом, защиту его прав и обеспечение баланса прав и законных интересов как самого товарищества, так и лиц, являющихся его членами.</p> <p>В связи с этим Законом N 217-ФЗ более четко в сравнении с Законом N 66-ФЗ регламентирован круг полномочий правления товарищества, исключены избыточные полномочия, противоречащие основным направлениям его деятельности.</p>

		<p>Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 22 Закона N 66-ФЗ правление товарищества было наделено полномочиями по распоряжению материальными и нематериальными активами такого товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности, а также совершению от имени такого товарищества сделок без указания целей их совершения.</p> <p>Согласно нормам Закона N 217-ФЗ правление товарищества осуществляет подготовку приходно-расходных смет, финансово-экономического обоснования размера взносов, которые утверждаются решением общего собрания членов товарищества.</p> <p>При этом принятие решения об их исполнении остается за общим собранием.</p> <p>Кроме того, Законом N 217-ФЗ конкретизированы случаи, в которых правление товарищества уполномочено на принятие решения о заключении договоров.</p> <p>Вместе с этим Законом N 217-ФЗ правление товарищества также наделяется новыми полномочиями. В частности, согласно части 21 статьи 17 Закона N 217-ФЗ в случаях, определенных правлением товарищества, решение общего собрания членов товарищества может быть принято в форме очно-заочного или заочного голосования.</p> <p>При этом следует отметить, что Закон N 217-ФЗ помимо возможности досрочного прекращения полномочий правления товарищества по решению общего собрания членов товарищества, также ограничивает срок избрания членов правления товарищества и его численный состав.</p>
7.	О количестве сроков, на которые может быть избран председатель товарищества	<p>Закон N 217-ФЗ помимо возможности досрочного прекращения полномочий председателя товарищества по решению общего собрания членов товарищества, также ограничивает срок его полномочий.</p> <p>При этом принятие решения об избрании председателя относится к исключительной компетенции общего собрания, и оно принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества при наличии кворума. Кроме того, члены товарищества вправе обжаловать принятые решения в установленном порядке, в том числе касающиеся избрания председателя товарищества.</p> <p>Вместе с этим частью 5 статьи 16 Закона N 217-ФЗ установлено, что одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества.</p> <p>При установлении такого регулирования учитывался тот факт, что во многих товариществах члены товарищества не изъявляют желания быть избранными на должность председателя товарищества, в том числе в связи с отсутствием должной квалификации. В связи с этим в целях недопущения ликвидации товарищества ввиду отсутствия одного из его органов (председателя) норма об ограничении количества сроков, на</p>

		<p>которые может быть избран председатель товарищества, отсутствует.</p> <p>Также следует отметить, что согласно части 6 статьи 16 Закона N 217-ФЗ лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества.</p> <p>Реализация соответствующих полномочий председателя товарищества осуществляется после окончания их срока действия до избрания нового председателя товарищества в силу положений Закона N 217-ФЗ и не требует дополнительного документального подтверждения.</p> <p>В случае если правлением товарищества не осуществляется созыв очередного общего собрания членов товарищества по вопросу переизбрания председателя товарищества в связи с окончанием срока действия его полномочий, члены товарищества в соответствии с частью 7 статьи 17 Закона N 217-ФЗ вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания членов товарищества по данному вопросу.</p>
<p>Членство в товариществе</p>		
<p>8.</p>	<p>Об основаниях и условиях вступления в члены товарищества</p>	<p>Статьей 12 Закона N 217-ФЗ предусмотрены основания и условия вступления в члены товарищества, согласно которым в члены товарищества могут быть приняты собственники участков или граждане, пользующиеся участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо аренды (при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности).</p> <p>При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.</p> <p>Обращаем внимание, что у членов некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, в том числе реорганизованных, членство сохраняется независимо от факта наличия у них зарегистрированных прав на земельные участки (часть 10 статьи 12, части 29 статьи 54 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>Дополнительно следует отметить, что Закон N 217-ФЗ не определяет основания для возникновения таких прав, а также не связывает членство в товариществе с фактом государственной регистрации прав на земельный участок.</p> <p>Положениями части 9 статьи 12 Закона N 217-ФЗ также установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа лицу, подавшему заявление, в приобретении членства товарищества, а именно:</p> <p>заявитель ранее был исключен из числа членов этого товарищества в связи с нарушением установленной пунктом 2 части</p>



		<p>6 статьи 11 Закона N 217-ФЗ обязанности о своевременной уплате взносов, предусмотренных Законом N 217-ФЗ, и не устранил указанное нарушение;</p> <p>заявитель не является собственником или в вышеуказанных случаях правообладателем земельного участка, расположенного в границах территории садоводства;</p> <p>не представлены документы, предусмотренные частью 6 статьи 12 Закона N 217-ФЗ;</p> <p>представлено заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным частью 5 статьи 12 Закона N 217-ФЗ.</p> <p>В иных случаях отказ общего собрания членов товарищества принять собственников земельных участков в члены товарищества будет противоречить нормам Закона N 217-ФЗ и может быть обжалован в судебном порядке.</p>
Осуществление платежей в товариществе		
9.	<p>Об осуществлении расчетов в садоводческих или огороднических некоммерческих товариществах использованием расчетных счетов</p>	<p>Законом N 217-ФЗ предусмотрена обязанность внесения взносов исключительно на расчетный счет товарищества.</p> <p>Возможности установления уставом товарищества иного способа сбора взносов Законом N 217-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Введение указанной нормы вызвано большим количеством жалоб на нецелевое и неконтролируемое расходование денежных средств товарищества в связи с частым нарушением установленного порядка ведения кассовых операций, и направлено на повышение прозрачности финансовой деятельности товарищества.</p> <p>При этом сбор денежных средств, хранение их на территории товарищества (здание правления, дом председателя) и учет на бумажных носителях неустановленного образца (тетрадки, блокноты и т.д.) не являлось надлежащим ведением кассовых операций, за нарушение которого статьей 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.</p> <p>Вместе с этим использование расчетных счетов позволит установить полный контроль граждан за движением денежных средств, однозначно устанавливая факт уплаты взносов и их размер.</p> <p>В отношении соотношения указанных положений Закона N 217-ФЗ и статьи 861 Гражданского кодекса следует отметить, что согласно пункту 4 статьи 49 Гражданского кодекса особенности гражданско-правового положения отдельных организационно-правовых форм юридических лиц, их отдельных видов и типов могут устанавливаться федеральными законами.</p> <p>Таким образом, установление специальных особенностей в отношении товариществ соответствует общим положениям гражданского законодательства. В числе прочего к таким особенностям относятся и вопросы уплаты взносов членами указанных товариществ.</p>
10.	Об уплате взносов	В соответствии со статьей 14 Закона N 217-ФЗ в рамках ведения

<p>членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества</p>	<p>финансово-хозяйственной деятельности товарищества предусмотрено внесение членами такого товарищества членских и целевых взносов.</p> <p>Целевые взносы по своей природе являются разовыми платежами, покрывающими нерегулярные расходы товарищества (строительство дороги, покупка трактора, газификация).</p> <p>Размер и срок внесения такого взноса определяется решением общего собрания членов товарищества.</p> <p>Напротив, членские взносы тратятся на регулярные расходы товарищества (поддержание дороги в удовлетворительном состоянии, зарплата дворникам, сторожам, оплата освещения улиц и т.д.).</p> <p>Такие расходы в целом прогнозируемые и могут быть просчитаны в приходно-расходной смете товарищества и обоснованы в финансово-экономическом обосновании.</p> <p>В связи с этим порядок уплаты таких взносов не должен меняться год от года и должен быть установлен уставом товарищества.</p> <p>Таким образом, в целях недопущения злоупотреблений со стороны органов товарищества Законом N 217-ФЗ четко разграничены регулярные платежи и нерегулярные. По регулярным платежам (членским взносам) можно определить размер и периодичность внесения один раз и сразу на целый год или несколько лет.</p> <p>В связи с таким регулированием направления расходования членских взносов закреплены закрытым перечнем, установленным Законом N 217-ФЗ.</p> <p>Необходимость внесения нерегулярных платежей (целых взносов), в том числе их размер и срок внесения, должны каждый раз устанавливаться общим собранием членов товарищества.</p> <p>При этом полагаем целесообразным в приходно-расходную смету также закладывать необходимые суммы на ремонт имущества общего пользования, в том числе в случае экстренных аварийных ситуаций (прорыв трубы, обрыв линии электропередач). Это позволит в случае наступления такого события экстренно не проводить внеочередное собрание членов товарищества, а осуществить немедленный ремонт за счет членских взносов.</p> <p>В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества.</p> <p>Уставом товарищества может быть установлена формула, по которой рассчитывается размер взноса. Такая формула может учитывать только два параметра: площадь участка и (или) суммарная площадь объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке.</p> <p>Обращаем внимание, что установление различного размера взносов для разных членов товарищества, в том числе использование сразу двух критериев (площадь участка и площадь объектов) или каждого в отдельности, или установление одинакового размера взносов для всех членов товарищества</p>
--	--

		<p>относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.</p> <p>Например, взносы могут рассчитываться следующим образом:  <math>\langle \text{размер взноса} \rangle = \langle \text{кол-во кв. м участка} \rangle \times \langle \text{кол-во руб. за 1 кв. м участка} \rangle + \langle \text{кол-во кв. м дома} \rangle \times \langle \text{кол-во руб. за 1 кв. м дома} \rangle.</math></p> <p>Данная возможность установлена Законом N 217-ФЗ исходя из разных случаев организации тех или иных товариществ. Так, например, в некоторых товариществах есть несколько землепользователей, у которых земельные участки существенно большей площади, чем у остальных членов (например, 24 сотки и по 6 соток у остальных граждан). На этих участках расположены несколько объектов недвижимости. Такие землепользователи будут потреблять больше ресурсов (а, следовательно, оказывать большую нагрузку на инженерные сети), чаще использовать дороги, производить больше ТБО и т.д. С другой стороны, площади земельных участков могут отличаться незначительно (например, 6 и 9 соток). В таком случае разница в объеме используемого имущества общего пользования будет незначительной.</p> <p>С учетом положений Гражданского кодекса о том, что товарищество является добровольным объединением граждан, представляется нецелесообразным ограничение граждан в возможности установления различных подходов к формированию размера взноса.</p> <p>В случае несвоевременной уплаты взносов частью 9 статьи 14 Закона N 217-ФЗ определено, что уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней.</p>
<p>Ведение садоводства и огородничества без участия в товариществе</p>		
<p>11.</p>	<p>О ведении садоводства и огородничества без участия в товариществе</p>	<p>Согласно статье 30 Конституции Российской Федерации никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.</p> <p>В связи с этим граждане вправе по своему усмотрению в любой момент прекратить свое членство в садоводческом или огородничестве товариществе, оставаясь при этом собственником земельного участка, расположенного в границах территории садоводства и огородничества.</p> <p>Аналогичные положения, предусматривающие ведение садоводства и огородничества в индивидуальном порядке, были предусмотрены в Законе N 66-ФЗ.</p> <p>Вместе с тем подходы, ранее установленные Законом N 66-ФЗ, показали свое несовершенство ввиду значительного количества случаев уклонения от заключения договоров пользования инфраструктурой как со стороны органов товарищества, так и со стороны граждан, осуществляющих ведение садоводства или огородничества без вступления в товарищество.</p> <p>Кроме того, регулярно в судах рассматривались дела, связанные с определением размера платы по такому договору, объема использования имущества общего пользования.</p>

Нередко возникали случаи, когда предыдущий собственник земельного участка не был членом товарищества и не осуществлял плату за создание имущества общего пользования. Однако новый собственник хочет быть членом товарищества и наравне со всеми остальными членами товарищества владеть имуществом общего пользования. Законодательством не было урегулирован вопрос, должен ли такой собственник оплачивать создание имущества общего пользования и в каком размере (в том числе в ценах, существовавших на момент его создания или с учетом инфляции, износа и т.д.).

В связи с этим Законом N 217-ФЗ установлен иной подход.

Так, Законом N 217-ФЗ предусмотрена обязанность граждан, осуществляющих ведение садоводства или огородничества без вступления в товарищество, вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном Законом N 217-ФЗ для уплаты взносов членами товарищества.

Наличие такой обязанности корреспондирует праву указанных лиц использовать имущество общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества, а также приобретать долю в праве собственности на имущество общего пользования.

Данный подход позволит решить все вышеперечисленные вопросы. Кроме того, необходимо учитывать, что создание инфраструктуры в товариществе увеличивает рыночную стоимость земельного участка, принадлежащего гражданину. В связи с этим даже в случае если он не пользуется всей созданной инфраструктурой, взимание с него соответствующей платы не нарушает его прав, так как это по сути увеличивает стоимость его недвижимости.

Вместе с тем, безусловно, такие граждане должны принимать участие в решении вопросов, связанных с созданием имущества общего пользования и его эксплуатацией.

В связи с этим граждане, ведущие садоводство или огородничество без участия в товариществе, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества, а также голосовать по вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ, связанным исключительно с приобретением и использованием имущества общего пользования товарищества, а также установлением размеров платежей граждан, ведущих садоводство или огородничество без участия в товариществе.

Также согласно части 7 статьи 5 Закона N 217-ФЗ указанные граждане вправе знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные в порядке, установленном статьей 21 Закона N 217-ФЗ, копии документов финансово-хозяйственной и

		уставной деятельности товарищества, предусмотренные частью 3 статьи 11 Закона N 217-ФЗ.
Организация и использование территории ведения садоводства и огородничества		
12.	О возможности строительства на садовых и огородных земельных участках	<p>В соответствии со статьей 3 Закона N 217-ФЗ на садовом земельном участке разрешено строительство садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом в силу положений статьи 23 Закона N 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.</p> <p>В свою очередь, на огородном земельном участке строительство объектов недвижимости запрещено. Необходимо учитывать, что Закон N 217-ФЗ не регулирует вопросы нахождения на огородных и садовых земельных участках движимых вещей.</p> <p>Следует отметить, что аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в Законе N 66-ФЗ, за исключением строительства хозяйственных построек.</p> <p>Законом N 217-ФЗ учтено данное обстоятельство. В переходных положениях содержится норма, согласно которой зарегистрированное до 1 января 2019 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется (часть 32 статьи 54 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>Также Законом N 217-ФЗ решены проблемы, связанные с регистрацией граждан по месту жительства в домах, расположенных на садовых земельных участках. Возможность строительства жилого дома на садовом участке, установленная Законом N 217-ФЗ, с учетом норм жилищного законодательства и Закона от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" позволяет гражданам воспользоваться правом осуществить регистрацию по месту жительства в жилых домах на садовых земельных участках.</p> <p>В дополнение к этому Законом N 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым в порядке, установленном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.</p>

		<p>Признание садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом представляет собой простую процедуру, не требующую сложных и длительных согласований и оформления большого пакета документов.</p> <p>Так, процедура признания жилого дома садовым домом фактически имеет декларативный характер, предусматривая ее осуществление на основании заявления собственника, документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости, и согласия третьих лиц в случае если объект недвижимости обременен их правами.</p> <p>В случае признания садового дома жилым домом в дополнение к вышеуказанным документам требуется представление заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, выданное членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий.</p> <p>Кроме того, в целях упрощения положения садоводов Закон N 217-ФЗ без необходимости каких-либо подтверждений со стороны органов власти признает все здания, имеющие в соответствии с данными ЕГРН назначение "жилое", "жилое строение" и расположенные на садовых земельных участках, жилыми домами, а здания с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами - садовыми домами (части 9, 11 статьи 54 Закона N 217-ФЗ).</p> <p>При этом если здания принадлежат гражданам, которые на день вступления в силу данного закона состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, признание таких зданий жилыми домами в соответствии с частью 9 статьи 54 Закона N 217-ФЗ не является основанием для включения их общей площади при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.</p>
13.	Об изменении сведений ЕГРН о наименовании и назначении здания, расположенного на садовом земельном участке	<p>В соответствии с частями 9, 10 статьи 54 Закона N 217-ФЗ расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ с назначением "жилое", "жилое строение", признаются жилыми домами, а здания, сооружения, с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.</p> <p>При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена</p>

		<p>может осуществляться по желанию их правообладателей.</p> <p>Данные положения основаны на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона N 218-ФЗ и Закона N 217-ФЗ, которыми установлено, что в отношении жилого дома назначением здания является "жилое", садового дома - "нежилое".</p> <p>Таким образом, при определении правового положения объекта недвижимости, расположенного на садовом земельном участке, необходимо руководствоваться исключительно его назначением.</p> <p>При этом возможности внесения изменений в назначение здания частями 9, 11 статьи 54 Закона N 217-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>В случае необходимости внесения изменений в наименование объекта недвижимости в целях изменения соответствующих сведений ЕГРН Вы вправе обратиться в Росреестр либо многофункциональный центр с заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2005 г. N 920 (приложение N 2). При этом сведения об уточненном наименовании отражаются в строке "иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения" реквизита 3.1.1 формы заявления. В данной графе после слова "наименование" указывается измененное наименование объекта недвижимости (например: наименование "жилой дом"). Кроме того, в реквизите 9 "Примечание" указанной формы приводится ссылка на соответствующую норму статьи 54 Закона N 217-ФЗ.</p>
14.	<p>Об изменении сведений ЕГРН о здании, расположенном на садовом земельном участке, в случае принятия решения о признании садового дома жилым домом, жилого дома садовым домом</p>	<p>В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона N 218-ФЗ в ЕГРН вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).</p> <p>Согласно статье 3</p>

*<Информация> Минэкономразвития России "Ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"*  
 {КонсультантПлюс}