

# Что делать, если не доверяем председателю садоводства?

## ПРОДОЛЖАЕМ ОТВЕЧАТЬ НА ВОПРОСЫ ДАЧНИКОВ

Редакция «ВП» объявляла читателям, что они могут задать на сайте газеты свои вопросы, касающиеся юридических аспектов садоводческой деятельности. Сегодня на вопросы читателей отвечает Станислав ПЕЛЕВИН, эксперт Объединения садоводов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**?** Последнее время наряду с СНТ (садоводческими некоммерческими товариществами) все чаще мы встречаем новую организацию — ДНП (дачное некоммерческое партнерство). Есть ли между этими организациями принципиальные различия?

— Согласно Федеральному закону 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садовый земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственных культур и для отдыха, а дачный земельный участок — только для отдыха. При этом за гражданами закрепляется право заниматься выращиванием сельскохозяйственных культур и на дачном участке.

Основное различие касается возведения жилых строений: на садовом участке возможно возведение некапитального жилого строения, а на дачном — еще и жилого дома. Но если вы возвели на садовом участке некапитальное строение и доказали через суд, что оно пригодно для проживания в течение всего года, вы можете зарегистрироваться в нем по месту жительства так же, как и в капитальном дачном доме (в условиях действующего законодательства — только если участок находится на землях поселений).\*

Организационных различий между дачным некоммерческим партнерством и садоводческим некоммерческим товариществом немного. И то и другое — это организационно-правовая форма объединения граждан для ведения дачного (садоводческого) хозяйства.

И ДНП, и СНТ являются юридическим лицом, которое может приобретать имущество, заключать договоры с подрядчиками и вести коммерческую деятельность, прибыль от которой направляется на нужды объединения. В случае с партнерством имущество, приобретенное за счет членских взносов, принадлежит юридическому лицу, а значит, члены партнерства не должны платить за него имущественный налог. Товарищество выстраивает другие отношения: имущество, приобретенное за счет членских взносов, является совместной собственностью его членов, а приобретенное за счет специального фонда считается собственностью юридического лица.

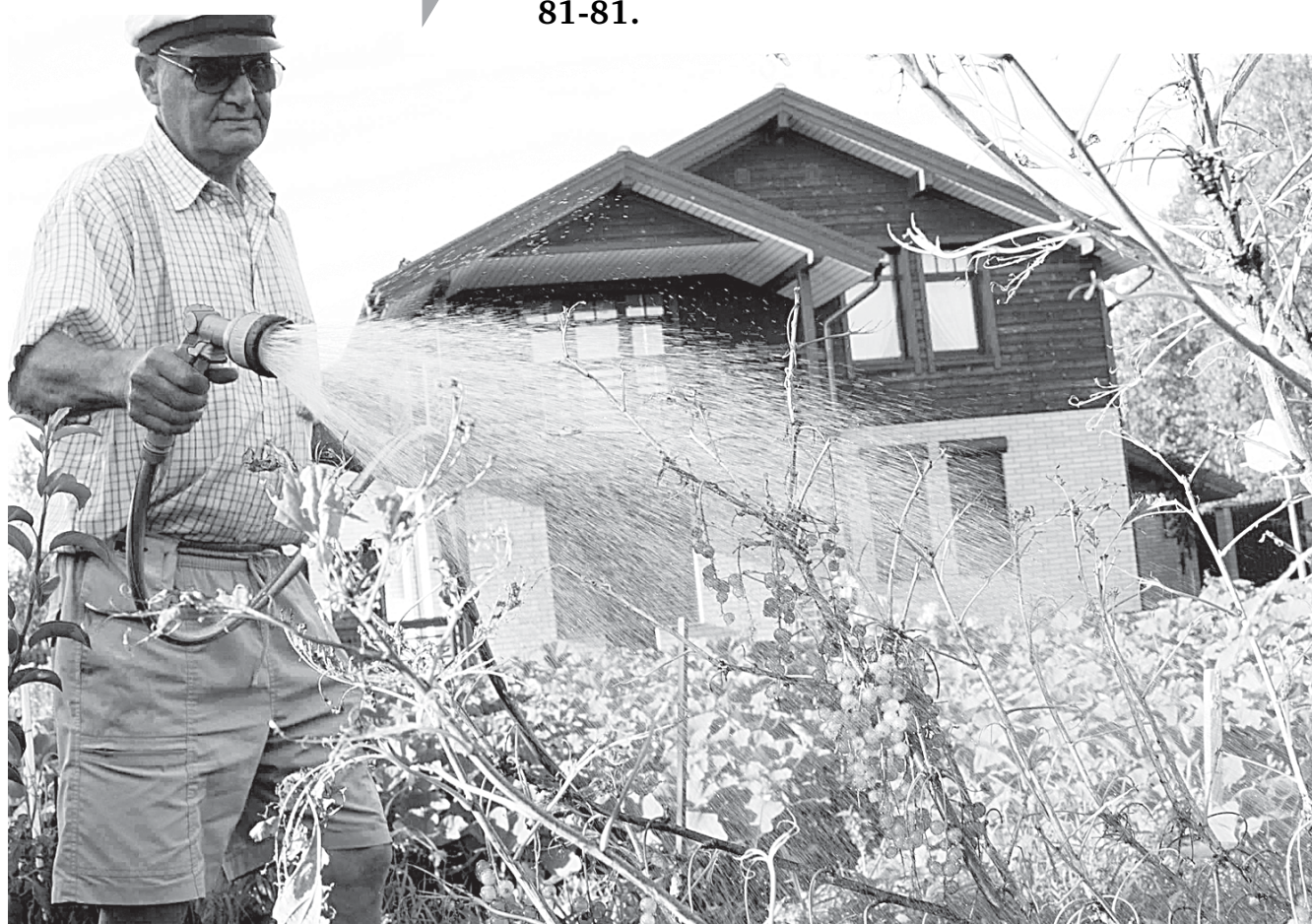
Все решения в ДНП и СНТ принимаются только общим собранием участников, хотя в уставе могут быть прописаны пункты, по которым председатель ДНП или СНТ может принимать решения самостоятельно.

Исторически так сложилось, что СНТ образовывались в основном на территории вокруг мегаполисов, которые надо было еще «доводить до ума». ДНП создавались, как правило, позже и уже на более благоустроенных земельных массивах, иногда с определенной инфраструктурой.

Приобретая земельный участок на территории ДНП или СНТ, вы не обязаны становиться членом этих организаций. Тем не менее придется заключить с ними договор об обслуживании мест общего пользования и о подключении к электросетям.

\*Остается надеяться, что недалеко время, когда регистрация по месту жительства на загородных участках не будет иметь никаких препятствий. По крайней мере правительство РФ одобрило проект федерального закона, согласно которому предлагается исключить «ограничения на регистрацию граждан по месту жительства в пригодных для постоянного проживания жилых домах, расположенных на садовых или дачных земельных участках, которые относятся к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения».

По всем вопросам, касающимся деятельности СНТ, ДНП, вы можете обратиться за бесплатной консультацией по телефону горячей линии Объединения садоводов Санкт-Петербурга и Ленинградской области 970-81-81.



Сезон закончен, самое время заняться документами.

**?** Председатель нашего СНТ два года назад занялся вопросом подключения электричества к садоводству (садоводству около 15 лет, и свет только у первой трети участков, дальше нет). Собрал дополнительно 90 тысяч рублей, объясняя эту цену тем, что, мол, надо заплатить за отказавшихся от света садоводов. Света до сих пор нет, говорит, что «Ленэнерго» не выполняет свои обязательства. И теперь еще собирает деньги на временную ЛЭП. Все это выглядит странно. Как решить проблему и контролировать правильность действий председателя?

— Различают следующие методы контроля:

**АУДИТ** — независимая экспертиза (проверка) состояния бухгалтерского учета, финансового состояния предприятия, его платежеспособности, а также осуществление аудиторских консультаций;

**РЕВИЗИЯ** (совокупность мероприятий и контрольных действий по документальной и фактической проверке деятельности подведомственной организации, при которых осуществляется установление законности и достоверности, а также экономической целесообразности совер-

шенных хозяйственных операций, правильность должностных обязанностей работников разных организационных уровней. Как правило, ревизия проводится одновременно с внутриведомственным контролем, при организации финансового государственного контроля);

**ТЕМАТИЧЕСКАЯ ПРОВЕРКА** — осуществление контроля определенной темы (задачи) производственной или финансово-хозяйственной деятельности организации, например проверка организации учета товарно-материальных ценностей, основных средств, проверка сохранности денежных средств.

Кроме того, вы также можете пойти в прокуратуру с коллективным обращением садоводов на предмет проверки финансовой деятельности вашего СНТ, и председателя в частности.

В данной ситуации советую провести внеочередное собрание садоводов, на котором необходимо поднять все интересующие вас вопросы (обязательно составляйте протоколы собрания) либо в письменном виде требовать от председателя подробного отчета о проделанной им работе вместе с финансовой отчетностью и статьями расходов.

**?** Если у меня имеется задолженность по членским взносам, мне могут отключить свет — при условии, что вся электроэнергия оплачена?

— Деятельность садоводческих некоммерческих товариществ регулируется Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», в соответствии с нормами которого у органов управления товарищества нет права лишать членов такого объединения возможности пользоваться электричеством, даже если у вас были долги по оплате взносов.

Так что отключить вам электричество не могут.

**?** Есть приватизированный 25 лет назад участок в садоводстве, с тех пор он заброшен, взносы не платятся. С хозяевами связи нет. Как можно поменять собственника? Есть желающие из этого же садоводства...

— Собственник участка несет обязанности по содержанию участка, оплате взносов. Садоводство вправе обязать через суд хозяина заброшенного участка исполнить эти обязанности, взыскать задолженность, а в исполнительном производстве, соответственно, обратиться взыскание на земельный участок.

В данном случае необходимо принудить собственников к исполнению обязанностей через суд. До суда отправьте по последним известным адресам соответствующие письменные требования (хотя не обязательно), вполне может быть, что собственники сами откажутся от участков в вашу пользу.