

## УНИВЕРСАЛЬНАЯ ПАМЯТКА ЧЛЕНУ САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА

Памятка основана на действующих нормах законодательства Российской Федерации о правовом статусе садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) и о правах их членов.

В настоящее время законодательство РФ комплексно и всесторонне регулирует основные организационные, имущественные, земельные, финансовые, градостроительные, жилищные, трудовые и иные отношения, возникающие при ведении садоводческого хозяйства.

Тем не менее именно в этой сфере землепользования и отдыха граждан немало произвола и грубых нарушений прав и законных интересов садоводов. Распространенным явлением стали факты нарушения прав садоводов непосредственно в самих товариществах. Это, прежде всего, несоблюдение установленных Законом норм демократического управления товариществом, сознательное сокрытие правлением от членов товарищества информации о действительных расходах денежных и иных средств товарищества, о целевом использовании этих средств, произвольное установление членских и иных взносов, проведение различных сделок, наносящих финансовый и материальный ущерб товариществу. В то же время и садоводы порой не выполняют в полной мере свои обязанности, предусмотренные законодательством РФ, Уставом и внутренними регламентными документами своего СНТ.

Настоящая памятка имеет целью представить членам товарищества в наиболее доступной форме необходимые юридические знания, которые позволили бы эффективно защищать свои права и законные интересы и не допускать их нарушения, а также добросовестно выполнять свои обязанности.

### 1. Садоводческое некоммерческое товарищество

Законом, непосредственно определяющим правовой статус садоводческого некоммерческого товарищества, является Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".

Основным руководящим документом садоводческого некоммерческого товарищества является Устав товарищества, утверждаемый общим собранием его членов (ст. 16 Закона № 66-ФЗ).

### 2. Членство в садоводческом некоммерческом товариществе

Согласно ст. 18 Закона № 66-ФЗ, членство в садоводческом некоммерческом товариществе устанавливается с восемнадцатилетнего возраста.

Членами товарищества могут стать малолетние и несовершеннолетние граждане, к которым земельные участки перешли в результате наследования, дарения или иных сделок с земельными участками. Интересы этих лиц должны представлять их родители, опекуны или попечители в порядке, установленном нормами гражданского и семейного законодательства.

### 3. Имущество садоводческих некоммерческих товариществ, его формирование и использование

В соответствии с Законом № 66-ФЗ имущество товарищества как юридического лица формируется из вступительных и членских взносов членов товарищества. Имущество общего пользования формируется из целевых взносов. Этим же законом определяется имущественная ответственность членов товарищества.

#### 4.1. Вступительные взносы

Внесение вступительных взносов является обязательным условием для принятия гражданина в члены товарищества.

Обязанность уплаты вступительных взносов лежит на всех вступающих в товарищество независимо от того, вступают они заново на общих основаниях или на место других членов товарищества (в случае приобретения участка в порядке купли-продажи, наследования, передачи членства и т.п.).

То, что их предшественники однажды уже вносили вступительные взносы не освобождает новых членов от их уплаты. Однако в уставе товарищества может быть оговорено, что освобождаются от уплаты вступительных взносов члены семей садовода, совместно ведущих хозяйство на земельном участке.

Вступительные взносы могут уплачиваться только наличными деньгами. Их размеры устанавливаются решениями общих собраний членов товарищества.

Уплата вступительных взносов производится единовременно; их рассрочка, как правило, не предусматривается.

Основные расходы средств вступительных взносов определены в Законе № 66-ФЗ (ст. 32) и связаны на начальном этапе организации СНТ с подготовкой проектной и технической документации, технических условий инженерного обеспечения, сметно-финансовых расчетов и других документов, необходимых для согласования и утверждения проекта и застройки территории садоводческого товарищества. Они расходуются также на осуществление мероприятий по организации товарищества и на оформление в этих целях необходимой документации (плата за помещения для проведения общего собрания, издание Устава товарищества, членских книжек и т.п.).

Вступительные взносы безвозвратны. При выбытии гражданина из товарищества, независимо от причин выбытия, денежные средства, внесенные в качестве вступительных взносов, ему не возвращаются.

#### 4.2. Членские взносы. Направления их расходования, размеры и сроки уплаты

Членские взносы (денежные средства) периодически вносятся садоводами и расходуются на нужды, вытекающие из хозяйственной деятельности товарищества: оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с товариществом (бухгалтеру, казначею, кассиру, сторожам, электрику и другим работникам), а также на оплату текущих эксплуатационных расходов (осушение, вывоз бытовых отходов, ремонт дорог, обустройство детских и спортивных площадок и т.п.).

Внесение членских взносов является необходимым условием сохранения прав члена товарищества на участие в его деятельности (избирать и быть избранным в органы

управления и контроля товарищества, а также получать информацию об их деятельности), на пользование услугами и льготами, предусмотренными Уставом товарищества.

Периодичность уплаты членских взносов (раз в год, полугодие, квартал) устанавливается решением общего собрания. Внесение членских взносов в установленные сроки является предусмотренной Законом № 66-ФЗ (подпункт 6 п. 2 ст. 19) обязанностью члена товарищества, невыполнение которой лишает его права пользования услугами товарищества, а при систематическом уклонении от уплаты взносов может стать основанием для исключения из членов товарищества.

#### 4.3. Целевые взносы

Целевые взносы (денежные средства) установлены только для членов товарищества. Размер указанных взносов и порядок их уплаты определяются членами товарищества.

Целевые взносы предназначаются для приобретения и создания объектов имущества общего пользования. К таким объектам относятся строительство или реконструкция дорог, водонапорной системы, установка электроосвещения участка, обустройство водоема, возведение ограждения, досуговых и бытовых павильонов, других объектов.

Целевые взносы не могут быть обезличены с другими денежными средствами. Средства целевых взносов подлежат использованию только на оплату расходов по объектам, определенным общим собранием членов товарищества.

Согласно ст. 4 Закона № 66-ФЗ, имущество общего пользования товарищества, приобретенное или созданное им за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов.

#### 4.4. Порядок образования специального фонда в садоводческом товариществе и его целевое использование

По решению общего собрания членов товарищества может создаваться специальный фонд, который составляют вступительные и членские взносы этого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные органами государственной власти и местного самоуправления, предприятиями и организациями в порядке поддержки садоводческих товариществ (ст. 35, 36, 38 Закона № 66-ФЗ).

Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда является собственностью такого товарищества как юридического лица.

#### 5. Управление садоводческими некоммерческими товариществами

Как определено в Законе № 66-ФЗ (ст. 20), органами управления товариществом является общее собрание его членов (общее собрание уполномоченных), избираемые им правление и председатель правления товарищества.

Через названные органы управления товарищество как юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязательства. Органы управления товарищества действуют в соответствии с законодательством и своим Уставом.

Закон не допускает издания каких-либо других формирований по управлению товариществом (например, советов, комитетов и т.п.). Поименованная в Законе № 66-ФЗ структура органов управления СНТ является единственной законной формой выражения прав и интересов членов товарищества.

В крупных товариществах проведение общих собраний его членов нередко бывает крайне затруднительно, а порой и невозможно. В связи с этим Закон предоставляет товариществу право проведения общего собрания в форме собрания уполномоченных.

Уполномоченные товарищества избираются из числа его членов и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе и членам товарищества.

В Уставе товарищества должно быть предусмотрено:

- 1) число членов товарищества, от которых избирается один уполномоченный;
- 2) срок полномочий уполномоченного товарищества;
- 3) порядок избрания уполномоченных товарищества (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);
- 4) возможность переизбрания уполномоченных товарищества.

#### 5.1. Компетенция общего собрания членов СНТ (собрания уполномоченных)

К компетенции высшего органа управления садоводческим некоммерческим товариществом отнесены наиболее важные вопросы его жизнедеятельности.

Вместе с тем общее собрание членов СНТ (собрание уполномоченных) вправе рассматривать любые вопросы деятельности товарищества и принимать по ним решения.

Общее собрание членов товарищества (собрание уполномоченных) созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

По решению правления товарищества, требованию ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов товарищества может проводиться внеочередное общее собрание товарищества (собрание уполномоченных).

Правление товарищества обязано в течение семи дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов товарищества, либо требования ревизионной комиссии (ревизора) товарищества о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных) рассмотреть указанные предложения или требования и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества или об отказе в его проведении.

Правление садоводческого товарищества может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов товарищества в случае, если не соблюден установленный Уставом товарищества порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов.

В случае принятия правлением решения о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества указанное общее собрание должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае если правление приняло решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов товарищества, оно информирует в письменной форме ревизионную комиссию (ревизора) товарищества или его членов либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных), о причинах отказа.

Отказ правления товарищества в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания членов товарищества ревизионная комиссия (ревизор), члены товарищества, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.

## 5.2. Исклyчительная компетенция общего собрания СНТ

Закон № 66-ФЗ (ст. 21) к исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого товарищества (собрания уполномоченных) относит решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений в Устав товарищества и дополнений к Уставу или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) прием в члены товарищества и исключение из его членов;
- 3) определение количественного состава правления товарищества, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;
- 4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом объединения не установлено иное;
- 5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- 6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;
- 7) принятие решения о вступлении товарищества в ассоциации (союзы) садоводческих некоммерческих товариществ;
- 11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами товарищества;
- 12) утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решений о ее исполнении;
- 14) утверждение отчетов правления, актов ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства;
- 15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства и членов товарищества.

Перечисленные пункты (1-15) ст. 21, составляющие исключительную компетентность общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных), имеют целью обеспечить непосредственное участие всех его членов в управлении делами товарищества.

Члены товарищества, основываясь на действующем законодательстве, и прежде всего на Законе № 66-ФЗ, самостоятельно разрабатывают и утверждают Устав своего товарищества.

Самое существенное право общего собрания членов товарищества - это внесение изменений и дополнений в Устав товарищества, а также утверждение Устава в новой редакции.

Общее собрание членов товарищества избирает не только правление, но и его председателя. Однако это не означает, что он может быть противопоставлен правлению. Являясь председателем правления, он обязан соблюдать принцип коллегиальности в решении вопросов, оставаясь подотчетным не только общему собранию, но и правлению объединения.

Согласно нормам Закона № 66-ФЗ процедура избрания председателя правления должна быть следующей: вначале на общем собрании членов товарищества избирается состав правления (подпункт 3 п. 1 ст. 21), а затем собрание членов правления (что не оговорено в следующем подпункте 4 п. 1 ст. 21) избирает председателя правления.

Конечно, такой порядок не позволяет членам товарищества при избрании председателя сконцентрировать внимание на главном должностном лице в объединении - председателе правления.

Но Закон предоставляет и другой вариант избрания председателя правления товарищества, более демократичный. Впрочем, на практике так и происходит. Общее собрание избирает из всех членов товарищества вначале председателя правления, который автоматически становится его членом, затем избирает членов правления товарищества. И данный порядок не противоречит смыслу Закона.

Особо важные полномочия предоставлены общему собранию членов товарищества в области финансово-хозяйственной деятельности.

К ним можно отнести прежде всего право на принятие решений об использовании имущества товарищества, установление размеров вступительных, членских и целевых взносов, утверждение приходно-расходной сметы и принятие решений о ее исполнении.

Выше приводились вопросы исключительной компетенции общего собрания товарищества (ст. 21 Закона № 66-ФЗ), среди которых утверждение приходно-расходной сметы (бюджета) товарищества и ее исполнение занимают лишь 12-е место, хотя эта статья является основой финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Общеизвестно, что утверждение сметы производится участниками общего собрания товарищества, как правило, "на слух", что не позволяет им вникнуть в ее существо. Видимо, правильно поступают те товарищества, в Уставе которых предусматривается, что не менее чем за две недели до общего собрания члены товарищества должны получить на руки письменный отчет об исполнении приходно-расходной сметы истекшего года и проект этой сметы на предстоящий финансово-хозяйственный год. Только после

ознакомления с этими документами членов товарищества можно проводить отчетное или отчетно-выборное собрание.

Уведомление членов товарищества о проведении общего собрания его членов может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания направляется членам товарищества не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

В Уставе и внутреннем регламенте товарищества могут быть установлены порядок и условия заочного голосования опросным путем (Федеральный закон от 22 ноября 2000 г. N 137-ФЗ). Эти документы должны предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования.

Общее собрание членов садоводческого товарищества не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчеты правления и акты ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50% членов товарищества (не менее 50% уполномоченных). Член товарищества вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем товарищества.

Широкие полномочия, предоставленные высшему органу управления товариществом в рассмотрении и решении вопросов по основным направлениям хозяйственной и социальной деятельности, которые касаются прав и интересов всех его членов, выявили необходимость в установлении наиболее демократических условий в организации и проведении общего собрания товарищества.

Принятие регламента общего собрания членов товарищества (подпункт 8 п. 1 ст. 21) способствует обеспечению организованного обсуждения и решения вопросов. При этом вопросы исключительной компетенции общего собрания членов товарищества не могут быть переданы на разрешение правления или его председателя даже по решению самого общего собрания.

Решения о внесении изменений в Устав товарищества и дополнений к Уставу или об утверждении Устава в новой редакции, исключение из членов товарищества, о его ликвидации и/или реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов товарищества большинством в две трети голосов.

Другие решения общего собрания членов товарищества принимаются простым большинством голосов.

И еще одна дополнительная гарантия по обеспечению законности решения общего собрания членов товарищества - оно должно быть доведено до его членов в течение семи дней после его принятия.

Член садоводческого товарищества вправе обжаловать в суд решение общего собрания, равно как и решение правления и его председателя, которые нарушили права и законные интересы члена товарищества.

### 5.3. Правление СНТ и его компетенция

Согласно ст. 22 Закона № 66-ФЗ, правление - это коллегиальный исполнительный орган, подотчетный только общему собранию членов объединения.

Местные органы власти не вправе вмешиваться в деятельность правления товарищества, и оно им не подотчетно. Правление освобождается от представления отчетов в местные органы власти о соответствии возводимых на участках строений установленным нормам и правилам, о целевом использовании государственных кредитов членами товарищества. Не вменяется в обязанность правления осуществление контроля за проведением работ членами товарищества по закладке сада, благоустройству его территории, осуществление инвентаризации насаждений и строений, возводимых членами товарищества на своих участках, что существовало в прежних типовых уставах садоводческих товариществ.

Правление товарищества избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов товарищества, если Уставом товарищества не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов товарищества.

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов товарищества.

Заседания правления товарищества созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее двух третей его членов. Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

К компетенции правления относятся:

- 1) практическое выполнение решений общего собрания членов товарищества;
- 2) оперативное руководство текущей деятельностью товарищества;
- 3) составление приходно-расходных смет и отчетов товарищества, представление их на утверждение общего собрания его членов;
- 4) распоряжение материальными и нематериальными активами товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;
- 5) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов товарищества;



- 6) организация учета и отчетности товарищества, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов товарищества;
- 7) организация охраны имущества товарищества и имущества его членов;
- 8) организация страхования имущества товарищества и имущества его членов;
- 9) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- 10) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, химикатов;
- 11) обеспечение делопроизводства товарищества и содержание его архива;
- 12) прием на работу в товарищество лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение взысканий, ведение учета работников;
- 13) контроль за своевременным внесением вступительных, членских и целевых взносов, взносов в спецфонды;
- 14) совершение сделок от имени товарищества;
- 15) оказание членам товарищества содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;
- 16) осуществление внешнеэкономической деятельности товарищества;
- 17) рассмотрение заявлений членов товарищества.

Правление СНТ в соответствии с законодательством РФ и Уставом товарищества имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности товарищества и обеспечения его нормальной работы.

5.3.1. Имеет ли право быть избранным в состав правления СНТ лицо, не являющееся членом товарищества, но имеющее земельный участок на его территории?

Закон № 66-ФЗ (ст. 8) не предусматривает права граждан, не являющихся членами садоводческого некоммерческого товарищества и ведущих хозяйство в индивидуальном порядке, быть избранными в состав правления товарищества. Их отношения строятся на условиях, заключенных в письменной форме договоров в порядке, определяемом общим собранием членов товарищества. При этом собранием устанавливаются размеры платежей за пользование объектами социально-бытовой инфраструктуры общего назначения (эксплуатация дорог, электро- и водоснабжение, объекты благоустройства и т.п.).

При нарушении прав "индивидуалов", в частности на отказ правления и общего собрания товарищества в заключении с ними договоров на индивидуальное ведение хозяйства, указанные граждане вправе обжаловать такие действия в судебном порядке.

Поэтому взаимоотношения не членов товарищества с его органами управления (правлением и общим собранием) носят не организационно-правовой характер, основанный на членстве в товариществе, а гражданско-правовой, в основе которого лежат договорные отношения.

В связи с этим статьей 22 Закона № 66-ФЗ совершенно четко установлено, что правление садоводческого некоммерческого товарищества "избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого товарищества".

Однако изложенное не означает, что граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке на территории товарищества, должны быть отрешены от деятельности органов управления этим товариществом. Они вправе участвовать в общих собраниях членов товарищества, высказывать свое мнение с правом совещательного голоса, участвовать в работе комиссий.

#### 5.4. Полномочия председателя правления СНТ

Правление садоводческого некоммерческого товарищества возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года. Согласно ст. 23 Закона № 66-ФЗ, полномочия председателя правления определяются данным законом и Уставом товарищества. Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов товарищества.

Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, в том числе:

- 1) председательствует на заседаниях правления;
- 2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с Уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества;
- 3) подписывает другие документы от имени товарищества и протоколы заседания правления;
- 4) на основании решения правления заключает сделки и открывает счета товарищества;
- 5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;
- 6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов товарищества внутренних регламентов товарищества, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с товариществом;
- 7) осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;
- 8) рассматривает заявления членов товарищества.

Председатель правления садоводческого некоммерческого товарищества в соответствии с Уставом исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной

деятельности товарищества обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных Законом и Уставом товарищества за другими органами управления товариществом.

#### 5.5. Ответственность председателя правления СНТ и членов правления

В соответствии со ст. 24 Закона № 66-ФЗ председатель правления садоводческого некоммерческого товарищества и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Что касается ответственности председателя правления и его членов, то статьей 24 Закона № 66-ФЗ предусмотрено, что за свои противоправные действия они могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности соразмерно их вине.

Дело в том, что Законом № 66-ФЗ правлению предоставлены широкие права по распоряжению материальными и нематериальными активами товарищества, исполнению утвержденной общим собранием приходно-расходной сметы, совершению от имени товарищества гражданско-правовых сделок, организации строительства и содержанию объектов общего пользования, приему на работу по трудовым договорам и другие, не менее важные права, вплоть до осуществления внешнеэкономической деятельности.

Учитывая обширные права правления по распоряжению, как правило, крупными денежными и материальными ресурсами законодатель устанавливает персональную ответственность председателя и членов правления по исполнению своих обязанностей в интересах товарищества добросовестно и разумно.

И здесь очень важно положение п. 2 ст. 24 Закона № 66-ФЗ, который устанавливает, что председатель правления садоводческого некоммерческого товарищества, члены его правления несут ответственность перед товариществом за причиненные ему убытки своими действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой убытки товариществу, или не принимавшие участия в голосовании.

Вопрос об ответственности за совершенные противоправные действия (бездействие) председателя и членов правления, повлекшие имущественный ущерб для садоводов, может быть поставлен непосредственно самими членами товарищества на общем собрании или путем обращения в исполнительные органы власти либо правоохранительные органы. Но, разумеется, наиболее ответственная роль принадлежит ревизионной комиссии товарищества, и от ее эффективности во многом зависит профилактика злоупотреблений в финансово-хозяйственной деятельности правления товарищества.

##### 5.5.1. В каком порядке возмещается материальный ущерб, нанесенный членам товарищества неправомерными действиями его правления?

Гражданское законодательство под материальным ущербом понимает вред, причиненный имуществу, в результате которого происходит его стоимостное уменьшение или утрата.

Различаются два основных вида вреда, причинивших материальный ущерб жилому помещению:

- 1) вследствие противоправного поведения причинителя вреда, его действия или бездействия;
- 2) вследствие причинения вреда жилому помещению по неосторожности.

За виновное причинение вреда, по общему правилу, наступает деликтная ответственность. Деликт означает всякое нарушение в гражданских правоотношениях, не составляющих уголовно наказуемых деяний. Деликтная ответственность влечет лишь обязанность возмещения причиненного ущерба.

Согласно ст. 401 ГК РФ, вина выражается в форме умысла или неосторожности. Под умыслом понимается предвидение вредного результата противоправного поведения либо сознательное допущение наступления такого результата.

Неосторожность выражается в отсутствии требуемой при определенных обстоятельствах внимательности, предусмотрительности, заботливости. Статьей 1083 ГК РФ различается грубая и простая неосторожность, и от их оценки определяется степень вины лица и размер возмещения причиненного вреда.

Очень часто ущерб причиняется нанятыми правлением работниками при исполнении ими своих трудовых (служебных, должностных) обязанностей. Такими работниками признаются граждане, выполняющие работу на основании трудового договора (контракта), а также граждане, выполняющие работу по гражданско-правовому договору (например, по договору подряда), если при этом они действовали или должны были действовать по заданию соответствующего юридического лица (в данном случае садоводческого некоммерческого товарищества) или гражданина и под его контролем за безопасным ведением работ.

Например, по договору с товариществом подрядная организация выполняла дорожно-строительные работы, при этом причинила значительные повреждения ограждениям участков садоводов и находящимся на них плодовым деревьям. В этом случае ущерб в полном объеме потерпевшим садоводам возмещается правлением товарищества, которое, в свою очередь, предъявляет соответствующие требования к выполняющей работе подрядной организации. Однако выплата компенсации садоводам за причиненный им ущерб не зависит от исхода разбирательства дела между товариществом и подрядной организацией.

5.5.2. Имеет ли право правление товарищества увеличивать размер тарифа по оплате за электроэнергию с членов товарищества по сравнению с тарифом, установленным энергосбытом, и вправе ли правление отключить свет у владельца участка за неуплату членских взносов?

Совершенно незаконно, если правление взимает с членов товарищества плату за электроэнергию по тарифам, превышающим размеры, установленные региональными комиссиями по энергоресурсам. Если такое произошло, то суммы перебора должны быть учтены в последующих расчетах по электроэнергии с членами товарищества, а виновные в нарушении должны понести ответственность в установленном законом порядке.

Подача электроэнергии потребителю может быть прекращена полностью или частично в случаях:

- 1) неудовлетворительного состояния электропроводки и невыполнения требований ответственного лица за электрохозяйство товарищества по устранению выявленных нарушений;
- 2) присоединения токоприемников помимо счетчика или нарушения схем учета электроэнергии;
- 3) недопущения должностных лиц к проверке состояния электроустановок потребителя или приборов электроэнергии;
- 4) неоплаты платежного документа за электроэнергию в установленные сроки. За указанные нарушения отключение электроэнергии производится после предварительного предупреждения потребителя и только в случаях, когда он не устранил нарушения в установленный срок.

За иные нарушения Устава товарищества, в частности за неуплату членских взносов, правление не вправе использовать отключение электроэнергии в качестве воздействия на неплательщика, поскольку оплата за электроэнергию производится садоводами отдельно, т.е. помимо установленных членских взносов.

#### 5.6. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью СНТ

Контроль за этим видом деятельности садоводческого некоммерческого товарищества, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого товарищества общим собранием его членов в составе одного или не менее трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества, утвержденным общим собранием его членов.

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно и по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов товарищества.

Члены ревизионной комиссии (ревизор) товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязанностей, предусмотренных Федеральным законом

№ 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и Уставом товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

- 1) проверять выполнение правлением товарищества и председателем правления решений общих собраний членов товарищества, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления товариществом, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность товарищества, состояние его имущества;

- 2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов такого товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов товарищества или одной трети общего числа членов его правления;
- 3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;
- 4) докладывать общему собранию членов товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления товарищества;
- 5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением товарищества и председателем правления заявлений членов товарищества.

По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов товарищества.

Одновременно возможно осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества со стороны ассоциаций (союзов). Согласно п. 12 ст. 9 Закона

№ 66-ФЗ, местной, межрайонной либо региональной ассоциации (союзу) садоводческих, огороднических и дачных объединений решением учредительной конференции может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности объединений с представлением результатов правлениям и общим собраниям членов объединения.

В главе V Закона № 66-ФЗ, регулирующей деятельность органов управления садоводческими некоммерческими товариществами, предусмотрена форма общественного контроля за соблюдением законодательства (ст. 26). Речь идет об общественном контроле как форме оказания помощи в осуществлении государственного контроля за соблюдением законодательства, прежде всего в природоохранной сфере.

Как говорится в Законе № 66-ФЗ, комиссия по контролю за соблюдением законодательства, избираемая на общем собрании членов товарищества, создается в целях предупреждения и ликвидации загрязнений поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории, культуры.

Одновременно комиссия оказывает консультативную помощь членам товарищества, обеспечивает выполнение садоводами земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства и передает такие акты для принятия мер на рассмотрение правления товарищества, которое вправе представить их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства.

Государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства, оказывают консультативную и практическую помощь членам данной комиссии, в обязательном порядке рассматривают представленные акты о нарушениях законодательства.

В садоводческом некоммерческом товариществе, число членов которого менее тридцати, комиссия по контролю за соблюдением законодательства может не избираться, ее функции в данном случае возлагаются на одного или нескольких членов правления товарищества.

Члены комиссии товарищества по контролю за соблюдением законодательства в установленном порядке могут быть назначены общественными инспекторами государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, и наделены соответствующими полномочиями.

#### 5.7. Ведение делопроизводства в СНТ

Протоколы общих собраний членов товарищества (собраний уполномоченных) подписывают председатель и секретарь собрания; протоколы заверяются печатью товарищества, хранятся в его делах постоянно.

Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, комиссии товарищества по контролю за соблюдением законодательства подписывает председатель правления или заместитель председателя правления либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор) и председатель комиссии товарищества по контролю за соблюдением законодательства; протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся в его делах постоянно.

Копии протоколов общих собраний товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, комиссии товарищества по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из протоколов представляются для ознакомления членам товарищества по их требованию, а также органам местного самоуправления, на территории которого находится такое товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта РФ, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

##### 5.7.1. Организация бухгалтерского учёта и отчётности в СНТ

Правление товарищества в соответствии с подпунктом 6 п. 3 ст. 22 Закона № 66-ФЗ организует ведение бухгалтерского учета и отчетности, подготовку годового бухгалтерского отчета, представление его на утверждение общего собрания членов такого товарищества. При этом оно должно определить: будет ли товарищество самостоятельно вести свой бухгалтерский учет или этот учет по договору будет вести специализированная организация, например аудиторская фирма.

Прежде чем остановиться на особенностях бухгалтерского учета в СНТ, необходимо обратить внимание на их правовой статус. По своей организационно-правовой форме в соответствии с законом СНТ являются некоммерческими организациями, т.е. не преследуют в качестве основной цели извлечение прибыли и не распределяют полученную прибыль между своими членами (Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"). Но некоммерческие организации могут вести и определенную предпринимательскую (хозяйственную) деятельность, извлекая при этом

определенную прибыль. В этом случае будут применяться различные виды бухгалтерского учета и иные формы финансовой отчетности.

. В целом при решении вопроса о порядке ведения бухгалтерского учета товарищество должно руководствоваться Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", а также Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 26 декабря 1994 г. N 170 (с изм. и доп. от 19 декабря 1995 г., 28 ноября 1996 г., 3 февраля 1997 г.).

Некоторые особенности бухгалтерского учета и отчетности для СНТ установлены федеральными нормативно-правовыми актами. Так, во исполнение постановления Правительства РФ от 27 июня 1996 г. N 758 "О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств" Минфин России письмом от 27 октября 1996 г. N 92 сообщил о том, что садоводческим товариществам рекомендуется вести бухгалтерский учет в соответствии с разработанной для малых предприятий простой формой бухгалтерского учета. Такой формой является книга (журнал) учета хозяйственных операций по форме N К-1, приведенной в Указаниях по ведению бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства, утвержденных приказом Минфина России от 22 декабря 1995 г. N 131.

## 6. Законодательство о порядке организации и застройки территории СНТ

Основные требования к порядку разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического и дачного объединения граждан изложены в нормах Земельного кодекса РФ (ст. 32) и Градостроительного кодекса РФ (ст. 62), а также в принятой в соответствии с ними системе градостроительных нормативов и правил (СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, зданий и сооружений").

Эти документы обязывают садоводов соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Самовольно построенными строениями считаются объекты недвижимости, возведенные на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо без получения необходимых разрешений или с существенными нарушениями строительных норм и правил.

Сделки, направленные на продажу, дарение, сдачу в аренду или иное распоряжение самовольной постройкой, недействительны как противозаконные. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Однако право собственника на самовольную постройку может быть признано за таким лицом при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

### 6.1. Нормативы организации и застройки территории СНТ

Такие нормативы, согласно ст. 33 Закона № 66-ФЗ, устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с градостроительным законодательством с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей.



Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества в соответствии с градостроительным законодательством являются:

- количество и размеры подъездных и внутренних дорог;
- минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков;
- тип источников водоснабжения;
- техническая характеристика инженерного обеспечения территории товарищества;
- перечень необходимых противопожарных сооружений;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды.

В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества.

В настоящее время действуют следующие базовые нормы:

- СНиП 30-02-97 (планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения);
- СНиП 2.1.4.027-95 (санитарные правила и нормы "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения");
- СП-11-106-97 (разработка, согласование, утверждение и состав планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений).

Правила устройства электроустановок определены руководящим документом РД 34.21.122, а также ВСН 59 и НПБ 106. При устройстве теплоснабжения (котел, печь, камин) следует выполнять требования СНиП 2.04.05, газоснабжения - Правил безопасности в газовом хозяйстве и СНиП 2.04.08.

Строительные нормы и правила, регулирующие планировку и застройку садоводческих некоммерческих товариществ, определяют нормативы размещения земельных участков относительно друг друга, нормативы для планировки земель общего пользования (улицы, проезды, автостоянки, детские и спортивные площадки, места для сбора мусора, помещение для хранения средств пожаротушения и другие сооружения).

В соответствии с п. 5 СНиП 30-02-07 (Планировка и застройка территорий садоводческих объединений) на территории объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:

для улиц - не менее 9 м;

для проездов - не менее 7 м.

Минимальный радиус поворота - 6,5 м.

На проездах должны предусматриваться разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12-12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью: при числе участков до 300 - не менее 25 куб. м, более 300 участков - не менее 60 куб. м (каждый с площадкой для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее чем двух пожарных автомобилей).

Садоводческое объединение, включающее до 300 участков, в противопожарных целях должно иметь переносную мотопомпу, при числе участков от 300 до 1000 - прицепную мотопомпу, более 1000 участков - не менее двух прицепных мотопомп.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

## 6.2. Планировка и застройка садовых участков в СНТ

В соответствии со СНиП 30-02-97 при планировке и застройке садовых участков площадь индивидуального садового участка принимается не менее 0,06 га.

Ограждения индивидуальных садовых участков с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатыми или решетчатыми.

Допускается по решению общего собрания членов объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

На садовом участке допускается возводить садовый домик сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 3 м. При этом между садовыми домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния по установленным нормам.

Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границ соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового домика - 3;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

от других построек - 1;

от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2, от кустарника - 1.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от садового дома и погреба до уборной - 12;

до душа, бани, сауны - 8;

от погреба до компостного устройства и постройки для мелкого скота и птицы - 7.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Допускается примыкание хозяйственных построек к садовому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенных не ближе 7 м от входа в садовый дом.

Возможно объединение хозяйственной постройки и садового дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Садовые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

Под садовым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Под помещениями для скота и птицы устройство погреба не допускается.

Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых домов. Размеры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

### 6.3. Инженерное обустройство территории СНТ

Территория СНТ должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям соответствующих норм и правил. Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно -

от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, родников с соблюдением действующего Положения о порядке проектирования и эксплуатации санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения (СНиП 30-02-97).

Устройство ввода водопровода в садовые дома допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

На территории общего пользования СНТ должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется санитарно-защитная зона:

- для артезианских скважин - радиусом от 30 до 50 м (устанавливается гидрогеологами);

- для родников и колодцев - в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами;

- для полива садово-огородных культур, как правило, используют открытые водоемы и специально оборудованные котлованы - накопители воды или предусматривают водопроводную сеть сезонного действия.

Территории СНТ должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными машинами.

Водонапорные башни, расположенные на территории СНТ, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т.п.) для забора воды пожарными машинами.

По согласованию с органами Государственной противопожарной службы допускается для пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территории СНТ.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистительных сооружений, размещение и устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласования в установленном порядке. Возможно также подключение к централизованным системам канализации при соблюдении требований СНиП.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специальной канаве.

В отапливаемых садовых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения

(котел, печь и др.; при устройстве печей и каминов следует выполнять требования СНиП 2.04.05), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

Газоснабжение садовых домов может осуществляться от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей.

Баллоны со сжиженным газом следует хранить на промежуточном складе газовых баллонов, расположенных на территории общего пользования. Хранение баллонов на садовых участках не допускается.

Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание. На кухне допускается устанавливать баллоны с горючим газом вместимостью не более 12 л.

Сети электроснабжения на территории СНТ предусматриваются, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над садовыми участками, кроме индивидуальной проводки.

#### 7. Ответственность садоводов, а также должностных лиц за нарушения законодательства по использованию земельных участков

В соответствии со ст. 47 Закона № 66-ФЗ садоводы, а также должностные лица могут быть подвергнуты административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, совершенное в границах СНТ, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

##### 7.1. Административная ответственность садоводов за нарушение земельного, градостроительного и водного законодательства в границах территории СНТ

В соответствии с нормами Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ 195 ФЗ), введенного в действие с 1 июля 2002 г., садоводы могут быть подвергнуты штрафу за следующие административные правонарушения земельного законодательства, совершенные в границах СНТ.

#### 1. Самовольное занятие земельного участка

Статья 7.1 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 1000 до 2000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 10000 до 20000 рублей

#### 2. Уничтожение межевых знаков границ земельных участков

Статья 7.2.1 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 300 до 500 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 5000 до 10000 рублей

3. Самовольное занятие земельного участка прибрежной полосы водного объекта, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

Статья 7.6 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 300 до 500 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 5000 до 10000 рублей

4. Самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд

Статья 7.9 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 1000 до 2000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 10000 до 20000 рублей

5. Самовольная переуступка права пользования землей, участком леса или водным объектом

Статья 7.10 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 1000 до 2000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 10000 до 20000 рублей

6. Нарушение правил пожарной безопасности в лесах

Статья 8.32 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 1500 до 2500 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 5000 до 10000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 30000 до 100000 рублей

7. Нарушение правил пожарной безопасности

## Статья 20.4 КоАП

1. Нарушение требований пожарной безопасности, за исключением случаев, предусмотренных статьями 8.32, 11.16 КоАП

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 1000 до 2000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 10000 до 20000 рублей

и административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

2. Те же действия, совершенные в условиях особого противопожарного режима

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 1000 до 1500 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 2000 до 3000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 20000 до 30000 рублей

3. Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара без причинения тяжкого вреда здоровью человека

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 1500 до 2000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 3000 до 4000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 30000 до 40000 рублей

6. Несанкционированное перекрытие проездов к зданиям и сооружениям, установленных для пожарных машин и техники

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 300 до 500 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 500 до 1000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 5000 до 10000 рублей

8. Нарушение требований пожарной безопасности об обеспечении проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям

Садовод (физическое лицо) Административный штраф от 1500 до 2000 рублей

Должностное лицо СНТ Административный штраф от 7000 до 10000 рублей

Для СНТ (юридическое лицо) Административный штраф от 120000 до 150000 рублей

8. Самовольно построенными строениями считаются объекты недвижимости, возведенные на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо без получения необходимых разрешений или с существенными нарушениями строительных норм и правил.

Сделки, направленные на продажу, дарение, сдачу в аренду или иное распоряжение самовольной постройкой, недействительны как противозаконные. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

9. 222-я статья Гражданского кодекса расценивает такое строение как самовольное, а значит, рано или поздно оно будет снесено, причем платить за это будет «владелец».

10. Земельный участок в связи с его нецелевым использованием также может быть изъят у собственника по решению суда.

Базовые нормативы для садоводов:

1. Земельного кодекса РФ (статья 32)
2. Градостроительного кодекса РФ (статья 62)
3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
4. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
5. СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
6. СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».
7. СНиП 2.1.4.027-95 (санитарные правила и нормы "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения");
8. СП-11-106-97 (разработка, согласование, утверждение и состав планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений).
9. РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106 Правила устройства электроустановок
10. ПОТ Р М-016-2001 РД 153-34.0-03.150-00 Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок
11. СНиП 2.04.05 - при устройстве теплоснабжения (котел, печь, камин);
12. ВНС 59-88 «Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования»;
13. СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение»;