



# **В ПОМОЩЬ САДОВОДУ**

## **СТО ВОПРОСОВ О САДОВОДЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ**

Москва  
2011 г.

## **Межрегиональная общественная организация «Московский союз садоводов»**

Проводит курсы по правовому просвещению  
председателей садоводческих товариществ.

Юридические консультации в области земельного права  
и внутренней жизни садоводческих товариществ.

Агрономические консультации.

Работает «Школа садоводов Андрея Туманова».

Наш адрес: г. Москва, Волжский бульвар, 13.

Тел. 8-499-177-17-63

### **В ПОМОЩЬ САДОВОДУ Сто вопросов о садоводческом товариществе**

Составители – А.Туманов, П.Тришина

Редактор – М.Островская

Дизайн и верстка – И.Туманов

Корректурa – Л.Наумова

Подписано в печать 7.10.2011 г.  
Формат 84x108/64. Объем 2 печ. л.  
Печать офсетная, бумага газетная  
Тираж – 10 000 экз.  
Заказ № 1909 Ц.Т.

Брошюра, которую вы держите в руках, составлена из часто задаваемых вопросов, с которыми нам приходится сталкиваться на многочисленных конференциях садоводов и в юридической службе Межрегиональной общественной организации «Московский союз садоводов».

Хочу сразу предупредить: не со всеми ответами садоводы соглашаются, со многим спорят и считают сложившуюся ситуацию несправедливой. Дело в том, что мы рассматриваем спорные ситуации не с точки зрения справедливости, а с точки зрения законности. Законы, однако, на сегодняшний день настолько несовершенны, настолько не согласованы между собой, что садоводы оказались вне правового поля. Решение практически всех проблем садоводов, будь то реализация «дачной амнистии» или соблюдение требований пожарной безопасности, государство пытается переложить на плечи самих садоводов! На просьбы о помощи чиновники почти всегда отвечают: «Собирайте деньги и делайте»... И уж совсем людоедская практика – обкладывать садоводческие товарищества всевозможными штрафами за «неисполнение норм и правил»...

Увы, пока нормальная законотворческая работа в нашей сфере повсеместно подменяется имитацией и говорильней и, если уж проскакивают какие-то законодательные акты, – они, как правило, приводят к ухудшению ситуации и появлению новых проблем. Пример тому – очередное упрощение «дачной амнистии», принятое перед прошлыми выборами в Госдуму. Результат – массовые межевые споры между соседями. Межевой конфликт в судебной практике – самое трудно (и дорого!) решаемое дело, он может тянуться десятилетиями!

Дорогие садоводы, сегодня мы можем положиться только на себя, поэтому надо научиться защищать себя. Давайте будем совместно противостоять незаконным требованиям чиновников, рейдерам, всевозможным политикам, которые пытаются нас использовать в своих корыстных целях...

И главным нашим оружием в этом будут юридические знания. Когда ты хорошо знаешь даже плохие законы, есть шанс отстоять свои права и добиться справедливости!



**Ваш Андрей Туманов,  
председатель совета Московского союза садоводов,  
главный редактор газеты «Ваши 6 соток».**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <i>Сто вопросов о садоводстве .....</i>  | <i>5</i>  |
| <i>Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ<br/>«О садоводческих, огороднических и дачных<br/>некоммерческих объединениях граждан» (выдержки) .....</i>                        | <i>34</i> |
| <i>Свод правил СП 53.13330.2011<br/>«СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка<br/>территорий садоводческих (дачных) объединений<br/>граждан, здания и сооружения» (выдержки) .....</i> | <i>76</i> |

## **СТО ВОПРОСОВ О САДОВОДЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ**

### **✉ 1. Что такое СНТ?**

Ответ: СНТ – это садоводческое некоммерческое товарищество, некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства. Также объединение может создаваться в форме некоммерческого партнерства и потребительского кооператива.

### **✉ 2. Если у меня есть садовый участок — я должна там что-то построить или могу только посадить сад?**

Ответ: в соответствии со ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ от 15 апреля 1998 года (далее – закон о садоводах) садовый земельный участок предоставляется гражданам для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений). Таким образом, для достижения цели использования садового участка достаточно осваивать землю – посадить сад, разбить огород. Наличие строений не является обязательным. На дачном участке строительство жилого дома или жилого строения является первоочередной задачей.

### **✉ 3. Много лет назад мне выдали огородный участок, сейчас там возведено строение. Почему я не могу оформить данный участок в собственность?**

Ответ: большинство огородных участков предоставлялись на праве аренды или на праве срочного пользования, для того чтобы, во-первых, дать гражданам возможность вырастить необходимые для выживания продукты питания, а во-вторых,

быстро и без возмещения стоимости имущества изъять земли после уборки урожая. В настоящее время часть таких участков относится к собственности Российской Федерации и не подлежит приватизации. Их можно взять в аренду. Если огородный участок был застроен, то строение может быть в соответствии со ст. 222 ГК РФ признано самовольной постройкой и по решению суда может быть снесено за счет лица, его построившего.

**☒ 4. Если товарищество некоммерческое, то это значит, что я не должна платить взносы?**

Ответ: некоммерческие организации – это организации, которые не имеют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности, но это не значит, что некоммерческие организации не ведут никакой экономической деятельности. Деятельность СНТ направлена на удовлетворение потребностей членов в энергоснабжении, водоснабжении и так далее, и взносы собираются именно для достижения указанных целей.

**☒ 5. Можно ли вместо плодовых высаживать хвойные и лиственные деревья?**

Ответ: на садовом и дачном участке не предусматривается возможность высадки неплодовых деревьев, а на огородном участке не предусматривается посадка вообще каких-либо деревьев и кустарников.

**☒ 6. Должно ли СНТ содержать территорию, прилегающую к внешним границам (за общим забором)?**

Ответ на данный вопрос содержится в актах органов местного самоуправления, на территории которого находится объединение.

**☒ 7. Какие налоги я должна платить, имея участок в СНТ?**

Ответ: в соответствии со ст. 2 Закона РФ от 09.12.1991 № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» объектом налогообложения признаются жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, а также доля в праве общей собственности на это имуще-

ство. Освобождены от уплаты налога на имущество Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, участники Гражданской и Великой Отечественной войн и некоторые другие категории граждан. Налог на строения, помещения и сооружения не уплачивается с расположенных на участках в садоводческих и дачных некоммерческих объединениях граждан жилого строения жилой площадью до 50 квадратных метров и хозяйственных строений и сооружений общей площадью до 50 квадратных метров.

Кроме того, в соответствии с гл. 31 «Местные налоги» НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, находящиеся на праве собственности, пожизненно-наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования. От уплаты земельного налога не освобожден никто, однако нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Таким образом, гражданин должен уплачивать налог на принадлежащее ему имущество, а также необходимо помнить о том, что в состав членских взносов включается налог на имущество общего пользования СНТ.

**☒ 8. Передается ли садовый участок по наследству?**

Ответ: садовый земельный участок передается по наследству наравне с остальным имуществом умершего. Членство по наследству не передается, так как является личным неимущественным правом.

**☒ 9. Можно ли продать садовый участок?**

Ответ: собственник вправе распорядиться своим имуществом по своему усмотрению, в том числе продать, подарить, заложить. Договор купли-продажи недвижимого имущества может быть оформлен в простой письменной форме, должен содержать все существенные условия (объект, цену и так далее) и подлежит обязательной государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Право покупателя на земельный участок возникает с момента государственной регистрации.

**10. Какая должна быть инфраструктура СНТ? Обязательно ли проводить электричество?**

Ответ: вопрос о создании инфраструктуры объединения – исключительная компетенция общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ. Если большинство членов не хотят создавать какой-либо объект инфраструктуры, то никто не может обязать вносить взносы на создание таких объектов. Однако данное положение не распространяется на необходимые объекты инженерной инфраструктуры – пожарный пруд, например, или мотопомпы – они должны быть всегда, вне зависимости от решения общего собрания членов.

**☒ 11. Кто устанавливает размер ежегодного взноса?**

Ответ: установление размера взносов относится к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ.

**☒ 12. Имею ли я право зарегистрироваться в своем садовом домике?**

Ответ: постановлениями Конституционного Суда РФ от 30 июня 2011 г. № 13-П и от 14 апреля 2008 г. № 7-П абзац второй ст. 1 Закона о садоводах признан не соответствующим Конституции РФ в той части, в которой им исключается возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения и землям населенных пунктов.

Таким образом, теоретическая возможность регистрации в жилом строении (именно так называется садовый домик с точки зрения закона) существует, однако процесс реализации данного права сложен и в настоящее время не отлажен.

Приведем выдержку из постановления КС РФ от 30 июня 2011 г.:

«Вместе с тем собственникам таких земельных участков (садовых земельных участках, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения) следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов».

**☒ 13. Размер членского взноса – кем устанавливается, какие сроки уплаты?**

Ответ: размер членского взноса устанавливается решением общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ, срок внесения платежа может быть установлен уставом, а может – решением общего собрания членов (собрания уполномоченных) СНТ.

**☒ 14. Какие документы являются основанием для государственной регистрации права собственности на садовый участок?**

Ответ: в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на садовый или дачный земельный участок может являться один из следующих документов:

— акт о предоставлении гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в

порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания акта на момент его издания;

— акт (свидетельство) о праве гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания акта на момент его издания;

— иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на данный земельный участок.

#### **☒ 15. Какие есть обязанности у членов СНТ?**

Ответ: права и обязанности членов СНТ определены ст. 19 закона о садоводах – в приложении № 1эта статья приведена полностью.

#### **☒ 16. Что относится к имуществу общего пользования?**

Ответ: в соответствии со ст. 1 закона о садоводах к имуществу общего пользования относится имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории объединения потребностей его членов в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электро-снабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

Обращаем внимание на то, что в садоводческом некоммерческом товариществе указанные объекты имущества могут находиться в совместной собственности членов или в собственности юридического лица – самого СНТ.

#### **☒ 17. Если я хочу провести межевание земельного участка, с чего начать?**

Ответ: для проведения межевых работ необходимо заключить договор о проведении необходимых работ с лицом, надлежащим образом аттестованным в качестве кадастрового инженера. Координаты таких лиц можно узнать на сайте Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

☒ **18. Как разрешаются земельные споры?**

Ответ: если стороны не могут договориться о местонахождении границы земельного участка, то данное дело подлежит рассмотрению судом. Отметим, что для разрешения земельного спора чаще всего приходится назначать землеустроительную экспертизу, стоимость которой высока и чаще всего несоизмерима со стоимостью спорного куска земли.

Территориальная подсудность определяется местом положения земельного участка.

☒ **19. Может ли председатель правления избираться правлением СНТ?**

Ответ: в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 21 закона о садоводах к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных) относится избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное. Следовательно, уставом СНТ может устанавливаться избрание председателя правления на заседании правления.

☒ **20. Есть ли у члена СНТ преимущественное право покупки соседского участка?**

Ответ: у члена СНТ нет права преимущественной покупки смежного земельного участка. Такое право возникает только там, где есть общая собственность.

☒ **21. Что такое членский взнос, кто его платит, какие бывают еще взносы?**

Ответ: в соответствии со ст. 1 закона о садоводах членские взносы — денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы объединения. То есть членские взносы расходуются на содержание самого юридического лица. Также закон предусматривает следующие виды взносов: вступительные и целевые – в некоммерческом товариществе и некоммерческом партнерстве, в потребительском кооперативе предусматривается сбор вступительных, членских, паевых

и дополнительных взносов, каждый из которых должен расходоваться в соответствии с целями, определенными законом.

☒ **22. Как провести общее собрание членов СНТ?**

Ответ: общее собрание членов является высшим органом управления объединения, бывает очередным, которое должно проводиться не реже одного раза в год, и внеочередным, которое может созываться правлением, а также по требованию или предложению ревизора (ревизионной комиссии), не менее чем 1/5 общего числа членов, а также требованию органа местного самоуправления. Порядок оповещения членов о предстоящем общем собрании определяется уставом объединения, в нем же указываются порядок избрания уполномоченных (если в объединении предусматривается проведение общего собрания членов в форме собрания уполномоченных), а также порядок проведения общего собрания членов заочным путем. Порядок ведения общего собрания членов, порядок голосования определяются регламентом проведения общих собраний, который утверждается на общем собрании членов объединения.

☒ **23. На каком расстоянии от границы я могу возводить постройки на садовом участке?**

Ответ на данный вопрос содержится в пункте 6.7 Свода правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», данный документ приведен в приложении № 2.

☒ **24. Могу ли я огородиться от своих соседей сплошным забором?**

Ответ: сплошное ограждение садового земельного участка допускается при письменном согласии соседа. См. п. 6.2 СП 53.13330.2011.

☒ **25. Допускается ли разведение пчел на садовом участке?**

Ответ: в соответствии с п. 7.9.\* Свода правил по проектированию и строительству СП 11-106-97 «Порядок разработки, со-

гласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан» на территории садового (дачного) участка допускается устройство пасеки. Пасека должна иметь глухое ограждение высотой 2 м, и располагаться не ближе чем в 2 м от границ участка.

**☒ 26. Что делать при отказе председателя СНТ представить отчеты и решения общих собраний?**

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 19 закона о садоводах правом члена объединения является получение информации о деятельности органов управления объединением и его органа контроля. Если правление отказывается представить документы, отказ можно обжаловать в судебном порядке.

**☒ 27. Почему в смету кроме заработной платы бухгалтеру, сторожу и электрику включаются еще какие-то налоги?**

Ответ: садоводческое некоммерческое объединение граждан является юридическим лицом и обязано полностью соблюдать требования трудового законодательства, СНТ производит отчисления во все фонды наравне с прочими коммерческими организациями. В 2011 г. отчисления в фонды составляют 34,2% от фонда заработной платы. Перечисление взносов в фонды является обязательным.

**☒ 28. Могу ли я установить теплицу на своем участке?**

Ответ: да, можете, в одном метре от границы земельного участка. Кроме того, если теплица стоит на фундаменте, можно зарегистрировать право собственности на данный объект недвижимости. Порядок регистрации точно такой же, как и для регистрации любого иного строения на садовом участке.

**☒ 29. Каким образом рассчитать размер земельного налога?**

Ответ: размер земельного налога зависит от площади земельного участка, его кадастровой стоимости и ставки земельного налога. Площадь участка, а также его кадастровую

стоимость можно узнать из кадастровой выписки или найти на сайте Росреестра. Также можно рассчитать, умножив удельный показатель кадастровой стоимости (измеряется в рублях на квадратный метр) на площадь земельного участка (ее можно найти в свидетельстве). Ставка земельного налога определяется представительным органом муниципального образования, на территории которого находится земельный участок садового.

**☒ 30. Почему СНТ должно платить за негативное воздействие на окружающую среду, если оно не является производством, не имеет выбросов и сбросов?**

Ответ: мусор, размещенный на полигоне, является собственностью объединения. По договору вывоза мусора осуществляется лишь перемещение собственности СНТ (мусора) из объединения на полигон ТБО, в соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания своего имущества.

**☒ 31. Как должен быть организован вывоз бытового мусора из СНТ?**

Ответ: вывоз мусора из СНТ должен быть организован в соответствии с требованиями, предъявляемыми актами органов местного самоуправления, на территории которых находятся объединения.

**☒ 32. Можно ли сжигать мусор на своем участке?**

Ответ: сжигание мусора на садовом или дачном земельном участке не допускается.

**☒ 33. Какие противопожарные требования предъявляются к СНТ?**

Ответ: противопожарные требования сформулированы в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»:

П. 18 ст. 67 гласит, что на территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан должен обеспечиваться подъезд пожарной техники

ко всем садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования. Ширина проезжей части улиц должна быть не менее 7 метров, проездов — не менее 3,5 метра.

В п. 18. ст. 68 указано, что для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью не менее 25 кубических метров при числе участков до 300 и не менее 60 кубических метров при числе участков более 300 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее 2 пожарных автомобилей).

Также требования содержатся в Своде правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», нормы которого являются обязательными для исполнения.

✉ **34. Обязана ли я вступить в члены СНТ?**

Ответ: в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Таким образом, вступление в члены объединения является добровольным волеизъявлением гражданина.

✉ **35. Должен ли председатель предоставлять налоговым органам сведения о членах объединения, в том числе предоставлять копии паспортов и свидетельств на землю?**

Ответ: Государственный орган кадастрового учета, орган, ведущий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Земельная кадастровая палата и Росреестр соответственно), в порядке информационного взаимодействия обмениваются информацией о правообладателях объектов недвижимости для целей налогообложения. Председатель правления СНТ не должен представлять сведения о членах организации налоговым органам. Кроме того, в соответствии с п. 4 ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» лицо, осуществляющее

обработку персональных данных по поручению оператора, не обязано получать согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных. Таким образом, если существует необходимость куда-либо представить персональные данные членов, сначала необходимо заручиться письменным согласием на то членов объединения.

**☒ 36. Если член СНТ не платит взносы, можно ли его лишить права пользования электричеством?**

Ответ: нет, нельзя. С неплательщиками необходимо работать, в том числе взыскивать долги по взносам в судебном порядке.

**☒ 37. Как должны утилизироваться биоотходы? Обязателен ли септик на участке?**

Ответ на данный вопрос содержится в п. 8.6–8.7 Свода правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (см. приложение № 2).

**☒ 38. Можно ли избрать председателя не из членов СНТ?**

Ответ: председатель правления избирается из числа членов правления. А в соответствии со ст. 21 закона о садоводах правление избирается из числа членов объединения.

**☒ 39. Имеет ли право СНТ заниматься предпринимательской деятельностью?**

Ответ: да, имеет, но прибыль от предпринимательской деятельности не должна распределяться между участниками (членами) объединения, а должна расходоваться на достижение уставных целей деятельности СНТ.

**☒ 40. Почему садоводы платят за электричество как городские жители, если участки находятся в сельской местности?**

Ответ: к категории «Потребители, приравненные к населению» в соответствии с пунктом 27 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую

(тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 № 20-э/2, относятся в том числе и садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан — некоммерческие организации, учрежденные гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Субъект Федерации не воспользовался правом предоставить льготу садоводческим объединениям граждан, расположенных на ее территории. В Ярославской области, например, садоводы расплачиваются за электричество по тарифу, установленному для сельского населения.

☒ **41. На что обратить внимание при покупке участка?**

Ответ: при покупке земельного участка необходимо обратить внимание на полномочия лица, участок продающего (является собственником или действует по доверенности), на документы о правах на землю, на то, проводилось межевание участка или нет (если нет, могут быть неприятные «сюрпризы»); познакомиться с соседями и узнать в правлении объединения, есть ли долги у владельца участка по взносам (если он является членом объединения) или по плате по договору (если ведет садоводство в индивидуальном порядке). Если что-то вызывает сомнения (цена, документы), лучше показать документы юристу и, возможно, отказаться от покупки.

☒ **42. Исходя из чего рассчитывается размер взноса в СНТ?**

Ответ: размер взноса в СНТ устанавливается исходя из перечня планируемых работ, их стоимости, определенной сметы. Полученная сумма делится на количество членов объединения.

☒ **43. Кто может созвать внеочередное общее собрание членов?**

Ответ: внеочередное общее собрание членов может созываться правлением или в соответствии со ст. 25 закона о

садоводах при создании угрозы интересам объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членом правления объединения и председателя правления, внеочередное общее собрание членов может созываться ревизором (ревизионной комиссией) объединения.

**☒ 44. Должен ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, обязательно оплачивать целевые взносы?**

Ответ: ст. 1 закона о садоводах определяет, что целевые взносы – это денежные средства, внесенные членами СНТ или СНП на приобретение (создание) объектов общего пользования. Закон не предусматривает возможность собирать целевые взносы с граждан, членами объединения не являющихся.

**☒ 45. На что должны расходоваться целевые взносы в СНТ?**

Ответ: целевые взносы в СНТ расходуются на создание объектов общего пользования. Имущество, создаваемое на целевые взносы членов товарищества, находится в совместной собственности членов такого объединения.

**☒ 46. Обязан ли гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, подписать договор о пользовании объектами инфраструктуры, текст которого был утвержден общим собранием членов СНТ?**

Ответ: нет, гражданское законодательство основывается на признании равенства сторон договора, поэтому подписание договора на тех условиях, которые установлены общим собранием членов, является правом индивидуала, но не обязанностью.

**☒ 47. Кому член СНТ может доверить право участвовать в общем собрании?**

Ответ: член СНТ может доверить право участвовать в общем собрании членов кому угодно, другому члену СНТ, своему родственнику или совершенно постороннему лицу. Необходимо лишь заверить подпись члена на доверенности. Подпись заверяется председателем правления СНТ.

**☒ 48. Кто такие уполномоченные, какие у них полномочия, как они избираются?**

Ответ: уполномоченные – это те лица, которые избраны в соответствии с уставом объединения и представляют интересы лиц, делегирующих им полномочия, на общих собраниях, проводимых в форме собрания уполномоченных. Уполномоченные являются членами СНТ, не могут передавать свои полномочия иным лицам.

**☒ 49. Какие есть вышестоящие органы у СНТ?**

Ответ: вышестоящих органов у СНТ не существует.

**☒ 50. Обязательно ли регистрировать строения, расположенные на земельном участке?**

Ответ: регистрация строений, расположенных на садовых или дачных участках, осуществляется в упрощенном порядке на основании декларации об объекте недвижимого имущества, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 г. № 447 и является правом садовода, но не обязанностью.

**☒ 51. По документам мне предоставлен земельный участок площадью 6 соток. Сколько земли я могу оформить, если фактически я пользуюсь большей площадью?**

Ответ: при условии согласования границ со всеми смежными землепользователями гражданин вправе оформить земельный участок в сложившихся границах, если получившаяся по результатам межевания площадь не превышает одного минимального размера земельного участка, предоставляемого в данном субъекте РФ для целей ведения садоводства (для садового участка), ведения дачного хозяйства и так далее. В Московской области площадь минимального участка, который предоставляется для ведения садоводства, составляет 0,06 га — 6 соток, или 600 квадратных метров. Если гражданину ранее было предоставлено 8 соток, то он может оформить участок площадью до 14 соток. Однако данная норма закона носит скорее декларативный характер, прецеденты оформления участков в сложившихся границах автору не встречались.

**☒ 52. Оказывают ли органы государственной власти и местного самоуправления какую-либо поддержку садоводам?**

Органы государственной власти и местного самоуправления оказывают поддержку садоводам и их объединениям. Подробнее о программах поддержки объединений можно узнать в органе местного самоуправления либо в органе исполнительной власти субъекта РФ, который отвечает за взаимодействие с садоводами.

**☒ 53. Почему при сделке купли-продажи земельного участка не требуется справка от председателя о долгах по взносам?**

Ответ: потому что такой документ не представляется для государственной регистрации перехода права собственности, иногда такую справку просят покупатели (см. вопрос № 41) или нотариусы. Если продавец и покупатель заключают договор в простой письменной форме (без нотариального удостоверения) и покупатель такую справку не просит, то брать такую справку – дело совести продавца (как и добровольная оплата взносов и долгов по ним), но не его обязанность. Добавим, что требовать долги по взносам продавца с покупателя нельзя.

**☒ 54. Почему стало возможным строительство многоквартирных домов на садовых участках?**

Ответ: потому что в соответствии с пп. 1 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, а площадь пятна застройки не нормируется.

**☒ 55. Как стать членом СНТ?**

Ответ: для вступления в члены СНТ необходимо обладать земельным участком в границах землеотвода, предоставленного для размещения объединения, и написать заявление о вступлении в члены. Решение о приеме в члены принимается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов (собрании уполномоченных) объединения.

**☒ 56. Как и где я могу узнать, кто является председателем нашего СНТ?**

Ответ: необходимо заказать выписку из Единого государственного реестра юридических лиц. Для этого необходимо обратиться в налоговые органы по месту регистрации СНТ. Общедоступные сведения о любом юридическом лице предоставляются любому обратившемуся лицу за плату.

**☒ 57. Почему при регистрации права на земли общего пользования у меня потребовали квитанцию на 15 тысяч рублей? Кем это установлено?**

Ответ: в соответствии с пп. 22 п. 2 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество для организации составляет 15 000 рублей.

**☒ 58. С какими документами я как член СНТ могу беспрепятственно знакомиться? Если председатель правления не дает ознакомиться с уставом – что делать?**

Ответ: как член СНТ в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 19 закона о садоводах вы имеете право знакомиться с уставом, учредительными документами, протоколами общих собраний членов, протоколами заседаний правления, знакомиться со сметами, отчетами правления и актами ревизионной комиссии. Если правление отказывает в ознакомлении с документами, такой отказ можно обжаловать в судебном порядке.

**☒ 59. Куда я могу обратиться, если я не доволен работой правления СНТ?**

Ответ: если член объединения не доволен работой правления объединения, необходимо собрать инициативную группу численностью не менее 1/5 общего числа членов СНТ и потребовать созыва внеочередного общего собрания членов,

**☒ 60. Должна ли я ставить правление СНТ в известность, если я продаю участок или совершаю какую-либо иную сделку?**

Ответ: такой обязанности у члена объединения нет. Хотя во избежание претензий по неоплаченным взносам лучше о планируемой продаже участка известить правление и взять справку о том, что долгов по взносам нет. Однако это является лишь правом члена объединения, но не его обязанностью.

**☒ 61. Какие меры воздействия могут быть применены к членам СНТ и за что?**

Ответ: в соответствии с п. 4 ст. 18 закона о садовых участках в уставе объединения указываются в том числе основания и порядок исключения из членов объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка объединения. К иным мерам может относиться, например, взимание пеней за несвоевременно внесенные взносы и платежи. Размер пеней устанавливается решением общего собрания членов (собрания уполномоченных).

**☒ 62. Каким количеством голосов членов можно избирать правление?**

Ответ: правление избирается простым большинством голосов членов, присутствующих на собрании.

**☒ 63. Может ли член СНТ рассчитывать на защиту своих интересов правлением?**

Ответ: случаи активного отстаивания прав членов СНТ правлением практически не встречаются. Однако СНТ может участвовать в судебном заседании в качестве третьего лица.

**☒ 64. Кто такие учредители, как они появились, какие у них права и обязанности, можно ли учредителей исключить из ЕГРЮЛ?**

Ответ: учредители – это те граждане, которые принимают решение о создании СНТ (или любой другой организации), и их фамилии вносятся в Единый государственный реестр юридических лиц. В соответствии с п. 4.11 отмененного приказа ФНС РФ от 01.11.2004 г. № САЭ-3-09/16@ о методических разъяснениях по заполнению форм документов, используемых при государственной регистрации юридического лица и

индивидуального предпринимателя, при представлении заявления о государственной регистрации ТСЖ, СТ в сведениях об учредителях указываются данные о членах правления.

**☒ 65. Могут ли иностранные граждане стать членами СНТ?**

Ответ: да, могут. Отметим, что иностранец может приобрести садовый или дачный участок в собственность.

**☒ 66. Каких прав я лишюсь при выходе из членов СНТ?**

Ответ: при выходе из СНТ вы лишитесь права избирать и быть избранным в органы управления СНТ и права на имущество общего пользования, которое находится в совместной собственности членов СНТ.

**☒ 67. Для чего создаются ассоциации садоводческих объединений?**

Ответ: ассоциации (союзы) садоводческих объединений создаются для достижения каких-то общих целей организаций, в них входящих. Кроме того, ассоциации может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности объединений-членов. От ассоциаций следует отличать общественные организации, которые хотя и имеют в своем наименовании слово «союз», но это не является указанием на организационно-правовую форму. Общественные организации не имеют права вмешиваться (принудительно) в деятельность СНТ.

**☒ 68. Внутри нашего СНТ группа членов зарегистрировала свое новое СНТ. Теперь они требуют от нас предоставления части имущества. Как нам теперь поступать?**

Ответ: граждане вправе объединяться, в том числе вправе принять решение о создании «своего личного» СНТ. При этом никаких прав на имущество уже существующего объединения у них не возникает. Если граждане желают отделиться от существующего СНТ, то требуется провести процедуру реорганизации, решение о которой принимается квалифицирован-

ным большинством голосов членов на общем собрании членов (собрании уполномоченных) СНТ.

**☒ 69. Кем устанавливается размер вступительного взноса в СНТ и когда его необходимо оплачивать?**

Ответ: размер вступительного взноса определяется решением общего собрания членов (собрания уполномоченных), оплачивается после принятия решения о приеме гражданина в члены объединения. Следует помнить о том, что завышенный размер вступительного взноса приведет к отказам собственников участков вступить в члены объединения.

**☒ 70. У нашего СНТ нет расчетного счета, все взносы мы оплачиваем наличными деньгами. Достаточно ли записи в членской книжке о внесенном взносе?**

Ответ: нет, не достаточно. Лицо, принимающее взносы, обязано выдать корешок к приходному кассовому ордеру. Кроме того, наличие расчетного счета у юридического лица является обязательным! И члены СНТ имеют право переводить денежные средства на счет объединения.

**☒ 71. Я новый председатель СНТ, меня избрали 10 дней назад. Почему налоговая меня оштрафовала на 5 тысяч рублей?**

Ответ: юридическое лицо в течение трех рабочих дней с момента принятия решения об изменении учредительных документов объединения – то есть его устава, при наличии изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы, например при смене председателя правления, в течение трех дней обязано уведомить об этом регистрирующий орган. Для этого необходимо заполнить необходимые формы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей». Если документы не представлены в срок, то в соответствии со ст. 14.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ниях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ это влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере пяти тысяч рублей.

**☒ 72. Чем отличается добровольный выход из членов СНТ от исключения?**

Ответ: тем, что выход осуществляется добровольно, по письменному волеизъявлению члена, а исключение осуществляется квалифицированным большинством голосов членов (уполномоченных), присутствующих на общем собрании, за те нарушения устава, за которые в качестве меры воздействия предусмотрено исключение из членов.

**☒ 73. Что будет с моим участком, если меня исключат из членов СНТ?**

Ответ: участок останется на том же праве, что и был. То есть так же в собственности. Единственный случай, когда могут возникнуть вопросы о судьбе участка, если весь землеотвод предоставлялся в собственность юридическому лицу или в общую собственность членов.

**☒ 74. Имеют ли право граждане льготных категорий (инвалиды, ветераны, многодетные) на получение земельных участков?**

Ответ: граждане указанных категорий имеют право на льготное предоставление садовых участков. Однако после введения в действие Земельного кодекса РФ такое предоставление осуществляется за плату. Бесплатное предоставление земли в собственность после 2001 года практически не встречается.

**☒ 75. Я считаю, что целевой взнос на создание объекта инфраструктуры нужно платить только если я буду пользоваться имуществом, которое будет создано. Права ли я?**

Ответ: нет, не правы. Если решение о создании объекта инфраструктуры принимается решением правомочного общего собрания, то вне зависимости от того, были ли Вы на собрании, голосовали за принятие решения или против – целевой

взнос сдавать нужно. Если взнос не сдан, правление может взыскать долг в судебном порядке.

**☒ 76. Какими законами регулируется деятельность садоводческих объединений граждан?**

Ответ: в настоящее время деятельность садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан регулируется следующими нормативными актами:

Конституцией Российской Федерации;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Налоговым кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ и многими другими нормативными правовыми актами.

**☒ 77. Кто может быть ревизором в СНТ, предъявляются ли какие-либо требования к квалификации ревизора?**

Ответ: ревизором СНТ может быть избран член объединения, не состоящий в родстве или свойстве с членами правления (и его председателем). Никаких квалификационных требований к ревизорам Закон о садоводах не предъявляет.

**☒ 78. Я продаю участок в СНТ, должно ли правление вернуть все мои взносы – вступительный, членский и целевые?**

Ответ: в уставе СНТ должен быть указан порядок возврата внесенных целевых взносов. Членские и вступительные взносы возврату не подлежат.

☒ **79. Как долго продлится «дачная амнистия»?**

Ответ: «дачная амнистия», а именно действие упрощенного порядка регистрации прав на земельные участки и строения на дачных и садовых участках, срока не имеет.

☒ **80. Обязан ли я регистрировать право на земельный участок?**

Ответ: нет, регистрация права на недвижимое имущество является правом, но не обязанностью садовода.

☒ **81. Существует ли какой-либо срок переоформления прав на земли общего пользования?**

Ответ: переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками осуществляется в порядке, установленном статьей 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», при этом в соответствии с п. 2.1 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» сроком не ограничивается.

☒ **82. Какие вопросы могут быть решены общим собранием, проводимым в заочной форме?**

Ответ: в заочной форме не могут быть приняты решения об утверждении приходно-расходной сметы, о принятии отчета о деятельности правления и ревизионной комиссии, выборы правления заочно произведены быть не могут.

☒ **83. Как определяется количество голосов членов на общем собрании?**

Ответ: каждый член на общем собрании членов имеет один голос. Если другие члены СНТ делегировали конкретному члену свои голоса (по доверенности), то этот член имеет

количество голосов, равное количеству выданных доверенностей, и плюс его один голос.

**☒ 84. Сколько доверенностей на участие в общем собрании членов можно выдать в одни руки?**

Ответ: количество доверенностей, выдаваемых в одни руки, законом не ограничивается.

**☒ 85. Имеет ли право садоводческое товарищество в случае несвоевременной уплаты членских взносов начислять пени?**

Ответ: может, если в уставе в качестве мер воздействия пени упомянуты, а общее собрание членов установило их размер.

**☒ 86. В какие организации обращаться садоводам для защиты прав?**

Ответ: органом, осуществляющим надзор над деятельностью некоммерческих организаций, является Прокуратура РФ, а защита прав осуществляется в судебном порядке. Поэтому садоводам необходимо обращаться в суд.

**☒ 87. Как рассчитываются на законных основаниях членские взносы членов СНТ – с участка или с сотки?**

Ответ: п. 1 ст. 18 закона о садоводах указывает, что членами СНТ могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества. Также данная статья дает возможность стать членами СНТ несовершеннолетним и малолетним, если им перешли участки, например, в порядке наследования, а также дает право стать членом СНТ иностранному гражданину или лицу без гражданства. Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции РФ никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем – то есть членство в СНТ является добровольным.

Таким образом, членом садоводческого некоммерческого товарищества может стать физическое лицо, которое являет-

ся правообладателем земельного участка, расположенного в границах объединения. И если одно физическое лицо является собственником нескольких участков, даже расположенных в разных местах товарищества, то все равно стать членом он может только один раз. Быть «дважды членом», «трижды членом» невозможно.

В соответствии со ст. 20 закона о садовых обществах общее собрание членом СНТ является высшим органом управления такого объединения.

Законодатель прямо не указывает, что вес голоса (количество голосов) каким-то образом зависит от количества принадлежащего этому члену имущества. Пример прямого указания на это мы можем увидеть в п. 4 ст. 49 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»: «решение по вопросам принимается общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров — владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров» и п. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: «Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей».

Таким образом, вне зависимости от количества земельных участков гражданин может быть членом СНТ лишь один раз и имеет на общем собрании членов один голос.

В соответствии со ст. 1 закона о садовых обществах членские взносы — денежные средства, периодически вносимые членами СНТ на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения.

По своей сути членские взносы идут на содержание юридического лица и его органов управления. Обращаем внимание: не содержание имущества, а именно самого юридического лица — канцелярские и почтовые расходы, пошлины, судебные издержки, заработная плата, налоги и взносы.

Если права и обязанности членов являются равными, то и участие каждого члена в содержании юридического лица должно быть равным.

Отдельно отметим, что в соответствии с уставом СНТ в нем может формироваться специальный фонд, который составляют средства государственной поддержки, доходы от предпринимательской деятельности СНТ, членские и вступительные взносы. На средства спецфонда создается имущество, которое принадлежит юридическому лицу – самому СНТ. После ликвидации СНТ средства, оставшиеся после расчетов с кредиторами, распределяются между бывшими членами СНТ поровну.

Таким образом, членские взносы равны для членов вне зависимости от размера/количества занимаемых садовых земельных участков.

По целевым взносам ситуация иная. Согласно ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества, следовательно, на ремонт дороги внутри СНТ владелец трех участков (как совладелец трех долей в имуществе общего пользования, если доли надлежащим образом оформлены) заплатит тройной взнос.

Однако согласно ст. 245 ГК РФ «Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными».

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод о том, что в случае ликвидации СНТ имущество (в денежном выражении, после его реализации) будет разделено между членами в равных долях.

Следовательно, при отсутствии соглашения между членами о размерах долей, целевые взносы тоже должны быть равны для всех членов СНТ.

**☒ 88. В нашем СНТ есть участки, владельцы которых их не обрабатывают, нам приходится самостоятельно их окашивать. Можем ли мы их продать?**

Ответ: распорядиться можно только тем имуществом, которое вам принадлежит. Очевидно, что у брошенного участка есть собственник. Распоряжение таким участком (даже если им дали условно-бесплатно попользоваться) является мошенничеством. При наличии брошенных земель в СНТ рекоменду-

ем обращаться в Росреестр, к инспекторам государственного земельного контроля.

**89. Что делать с участком, владелец которого умер, а наследники не появились?**

Ответ: с таким участком сделать ничего нельзя. В установленном законом порядке такое имущество признается выморочным и переходит в собственность муниципального образования.

**90. Я купила участок у члена СНТ, который не платил взносы. Должна ли я погасить его долги?**

Ответ: нет, не должны. Правление должно взыскивать долги по взносам с продавца.

**91. Председатель отказывается подписывать акт согласования границ земельного участка и выдавать мне справку о том, что мне земля была законным образом предоставлена. Мотивирует тем, что у меня не заплачены взносы. Прав ли он?**

Ответ: нет, председатель правления в данном случае не прав.

**92. Как определяется выкупная цена имущества, изымаемого для государственных нужд?**

Ответ: в соответствии со ст. 281 ГК РФ цена определяется соглашением с собственником участка. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. При отсутствии соглашения о выкупной цене вопрос может быть решен в судебном порядке.

**93. Почему в СНТ абонентом по договору энергоснабжения является не каждый садовод, а объединение в целом?**

Ответ: по той причине, что договор энергоснабжения заключен не с каждым конкретным садоводом, а с юридическим лицом в целом.

**☒ 94. Почему садоводы должны оплачивать потери в электрических сетях?**

Ответ: содержание данного вопроса является предметом дискуссий. В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания своего имущества – в данном случае электрических сетей. Если договор энергоснабжения заключен с каждым конкретным садоводом, то оплата потерь в сетях не производится.

**☒ 95. Является ли СНиП 30-02-97\* нормативным документом, требования которого являются обязательными для исполнения всеми садоводами?**

Ответ: данный документ действовал вплоть до 19 мая 2011 года. С 20 мая 2011 года действует Свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», который включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р, которые согласно части 4 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» являются обязательными для применения.

**☒ 96. У меня есть приватизированный участок в СНТ. Государству я плачу налоги, почему должна платить еще какие-то деньги за свой приватизированный участок?**

Ответ: обязанность уплачивать земельный налог лежит на каждом собственнике земельного участка. Регистрация права собственности на земельный участок не влечет прекращения обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования и самого юридического лица. Таким образом, членские и целевые взносы в товариществе члену все равно платить необходимо.

**☒ 97. Член СНТ, который не платил взносы, умер. Как заставить наследников платить взносы – долги отца и те деньги, которые должны уже они сами как новые собственники.**

Ответ: заставить наследников заплатить долги наследодателя можно в судебном порядке. Обращаем внимание, что взыскать можно только те денежные средства, которые не выплатил умерший. Те «долги за участок», которые возникли после смерти наследодателя, взыскать нельзя. Собственник земельного участка платит членские взносы, если является членом, или осуществляет плату по договору, если членом не является и такой договор заключен. Если договор не заключен и гражданин членом не является, у него нет обязанностей вносить какие-либо денежные средства в кассу объединения.

**☒ 98. Как и где можно узнать, кто является собственником земельного участка?**

Ответ: обратитесь в территориальный отдел Росреестра (по месту нахождения имущества). Если право на земельный участок зарегистрировано, вам дадут справку о правообладателе.

**☒ 99. Мы не хотим жить в СНТ. Что будет с нашей землей после ликвидации СНТ?**

Ответ: участки, принадлежащие гражданам, останутся у них на том же праве, что и раньше. Общее имущество, вероятно, будет продано. И затем собственник получит возможность самостоятельно устанавливать размер платы за пользование его имуществом.

**☒ 100. Когда будет изменен действующий закон о садовых?**

К сожалению, ответа на данный вопрос не знает никто. С точки зрения здравого смысла данный закон необходимо отменять и регулировать отношения между собственниками имущества в соответствии с положениями гражданского законодательства РФ и Конституцией.

## Приложение № 1

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 15 АПРЕЛЯ 1998 г. № 66-ФЗ «О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН»

(выдержки)

## Глава I. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

садовый земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

огородный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

дачный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое

партнерство) — некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее — садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

вступительные взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации;

членские взносы — денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения;

целевые взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования;

паевые взносы — имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования;

дополнительные взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива;

имущество общего пользования — имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площад-

ки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

## **Глава II. Формы ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства**

### **Статья 4. Формы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений**

1. Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

2. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица. Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов такого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому товариществу в соответствии со статьями 35, 36 и 38 настоящего Федерального закона, прочие поступления. Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным уставом такого товарищества задачам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязатель-

ствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

3. Членами садоводческого, огороднического или дачно-потребительского кооператива посредством объединения паевых взносов создается имущество общего пользования, находящееся в собственности такого кооператива как юридического лица. Часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд.

Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким партнерством на взносы его членов, является собственностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства как юридического лица.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, и такое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

## **Статья 6. Правовое положение садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке или на русском языке и государственном языке соответствующей республики.

3. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему.

### **Статья 7. Правомочия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в соответствии с гражданским законодательством вправе:

осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения;

отвечать по своим обязательствам своим имуществом;

от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

привлекать заемные средства;

заключать договоры;

выступать истцом и ответчиком в суде;

обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

создавать ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации правомочия.

### **Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке**

1. Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

2. Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфра-

структуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

## **Глава IV. Создание садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.**

### **Права и обязанности членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений**

#### **Статья 16. Создание садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

4. В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:

- организационно-правовая форма;

- наименование и место нахождения;

- предмет и цели деятельности;

- порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

- права и обязанности такого объединения;

- права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

- порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;

- порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения;

- структура и порядок формирования органов управления таким объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;

- состав и компетенция органов контроля такого объединения;

- порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем);

- порядок образования имущества такого объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения;

- условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

порядок изменения устава такого объединения;

основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения;

порядок реорганизации и порядок ликвидации такого объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива указывается также ответственность членов такого кооператива по его долгам.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества указывается также порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

5. Положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации.

6. Решения органов управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением не могут противоречить его уставу.

### **Статья 17. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц.

### **Статья 18. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении**

1. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Членами садоводческого, огороднического или дачного

потребительского кооператива могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста шестнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

2. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

3. Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений. Права иностранных граждан и лиц без гражданства на садовые, огородные, дачные земельные участки определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации. Другие вступающие в такое объединение лица принимаются в его члены общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

5. Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трех месяцев со дня приема в его члены правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

### **Статья 19. Права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право:

1) избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля;

2) получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля;

3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

4) осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений — на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений — на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений — на огородном земельном участке;

5) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

6) при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры;

7) при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования;

8) обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения;

9) добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;

10) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

2. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

2) нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива;

3) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

4) не нарушать права членов такого объединения;

5) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

6) своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения, налоги и платежи;

7) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

8) соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;

10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;

11) выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения управления такого объединения;

12) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

## **Глава V. Управление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями**

### **Статья 20. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением**

1. Органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее

собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются в соответствии с уставом такого объединения, в котором устанавливаются:

1) число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;

2) срок полномочий уполномоченного такого объединения;

3) порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);

4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения.

**Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)**

1. К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены такого объединения и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления такого объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;

4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;

5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения и досрочное прекращение их полномочий;

6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;

7) принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

8) утверждение внутренних регламентов такого объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы такого объединения;

9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) принятие решений о формировании и об использовании имущества такого объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;

11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения;

12) утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее исполнении;

13) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;

14) утверждение отчетов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов такого объединения;

16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения.

2. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

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

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения

(собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

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

Отказ правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) ревизионная комиссия (ревизор), члены такого объединения, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд.

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его

уставом не установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов такого объединения (не менее чем пятьдесят процентов уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения.

Председатель общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов такого объединения.

Решения о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов такого объединения, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Другие решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов.

Решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в порядке, установленном уставом такого объединения.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе обжаловать в суд решение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) или решение органа управления таким объединением, которые нарушают права и законные интересы члена такого объединения.

3. При необходимости решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования, которые должны предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения 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, огороднического или дачного некоммерческого объединения не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходо-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения.

## **Статья 22. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется настоящим Федеральным законом, законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

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

2. Заседания правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости.

Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами такого объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с таким объединением.

3. К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся:

1) практическое выполнение решений общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;

3) оперативное руководство текущей деятельностью такого объединения;

4) составление приходно-расходных смет и отчетов такого объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных);

5) распоряжение материальными и нематериальными активами такого объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;

6) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

7) организация учета и отчетности такого объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

8) организация охраны имущества такого объединения и имущества его членов;

9) организация страхования имущества такого объединения и имущества его членов;

10) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;

11) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов;

12) обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива;

13) прием на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников;

14) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;

15) совершение от имени такого объединения сделок;

16) оказание членам такого объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;

17) осуществление внешнеэкономической деятельности такого объединения;

18) соблюдение таким объединением законодательства Российской Федерации и устава такого объединения;

19) рассмотрение заявлений членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом такого объединения имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обе-

спечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

**Статья 23. Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Полномочия председателя правления определяются настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления;

2) имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных);

3) подписывает другие документы от имени такого объединения и протоколы заседания правления;

4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;

5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

6) обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов такого объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

7) осуществляет представительство от имени такого объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;

8) рассматривает заявления членов такого объединения.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности такого объединения обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения за другими органами управления таким объединением.

#### **Статья 24. Ответственность председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и членов его правления**

1. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

#### **Статья 25. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизи-

онная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее чем 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), утвержденным общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

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

2. Члены ревизионной комиссии (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязана:

1) проверять выполнение правлением такого объединения и председателем правления решений общих собраний членов такого объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления таким объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность такого объединения, состояние его имущества;

2) осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности такого объединения не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов такого объединения или одной трети общего числа членов его правления;

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов такого объединения (собранием уполномо-

ченных) с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

4) докладывать общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления таким объединением;

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением такого объединения и председателем данного правления заявлений членов такого объединения.

4. По результатам ревизии при создании угрозы интересам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления такого объединения и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов такого объединения.

#### **Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства**

1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, садовых, огородных и дачных 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 и культуры на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрании уполномоченных) может избираться комиссия такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления такого объединения.

2. Комиссия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультативную помощь членам такого объединения, обеспечивает выполнение садоводами, огородниками и дачниками земельного, природоох-

ранного, 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 такого объединения, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства.

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

3. Члены комиссии садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства в установленном порядке могут быть назначены общественными инспекторами государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, и наделены соответствующими полномочиями.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, число членов которого менее чем тридцать, комиссия по контролю за соблюдением законодательства может не избираться, ее функции в данном случае возлагаются на одного или нескольких членов правления такого объединения.

### **Статья 27. Ведение делопроизводства в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении**

1. Протоколы общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собраний уполномоченных) подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, комиссии такого объедине-

ния по контролю за соблюдением законодательства подписывает председатель правления или заместитель председателя правления либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор) и председатель комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

3. Копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

## **Глава VI. Особенности предоставления в собственность и оборота садовых, огородных и дачных земельных участков**

### **Статья 28. Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям**

1. Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

2. Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводче-

ского, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

3. Граждане, обладающие садовыми, огородными или дачными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

4. В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:

описание местоположения такого земельного участка, подготовленное этим гражданином;

заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения такого зе-

мельного участка местоположению земельного участка, фактически используемого гражданином.

В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган самостоятельно запрашивает:

сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях указанные сведения запрашиваются у заявителя);

сведения о данном некоммерческом объединении, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

5. Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления, поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

описание местоположения такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;

выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;

учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

Сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения, запрашиваются органом исполнительной власти и органом местного самоуправления, обладающими полномочиями на предоставление указанного земельного участка, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях указанные сведения запрашиваются у заявителя).

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, в двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов в соответствии с пунктом 4 или 5 настоящей статьи обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

## **Глава VII. Организация и застройка территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

### **Статья 32. Порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Огородническое некоммерческое объединение, уставом которого не предусмотрено закрепление земельных участков за гражданами на праве собственности, вправе приступить к использованию выделенного земельного участка без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

3. Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения составляется на основании ходатайства его правления. К указанному ходатайству прилагаются:

материалы топографической съемки, а при необходимости материалы инженерно-геологических изысканий;  
архитектурно-планировочное задание;  
технические условия инженерного обеспечения территории такого объединения.

Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения согласовывается с таким объединением, заказавшим данный проект, и утверждается в двухнедельный срок органом местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

Документами, необходимыми для согласования и утверждения проектной документации, являются:

проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с пояснительной запиской;

сметно-финансовые расчеты;

графические материалы в масштабе 1:1000 или 1:2000, содержащие генеральный план застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, чертеж перенесения указанного проекта на местность, схему инженерных сетей.

Экземпляры проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения со всеми текстовыми и графическими материалами передаются такому объединению и соответствующему органу местного самоуправления.

Сведения о документах, удостоверяющих право такого объединения на землю, запрашиваются в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в иных случаях указанные сведения запрашиваются в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении).

**Статья 33. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения**

1. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы местного самоуправления в порядке, установленном градостроительным законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей. Основой для этого служат базовые нормативы организации и застройки территории таких объединений, установленные федеральными органами исполнительной власти и необходимые для соблюдения природоохранного, земельного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности.

2. Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения 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 такого объединения;

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, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

### **Статья 34. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) и общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении**

1. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории.

2. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом

или дачном некоммерческом объединении проводит правление такого объединения, а также инспектора государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация, разработавшая проект организации и застройки территории такого объединения, органы местного самоуправления.

3. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.

4. Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

5. Нарушение требований проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является основанием для привлечения такого объединения, а также его членов, допустивших нарушение, к ответственности в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

## **Глава VIII. Поддержка садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений органами государственной власти, органами местного самоуправления и организациями**

### **Статья 35. Формы поддержки садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений**

2. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

1) вводить в штат федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления специалистов по вопросам развития личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества;

3) вести просветительскую и агитационную работу в целях популяризации ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

5) предоставлять через систему государственного агро-технического обслуживания услуги по поставке сортовых семян и посадочного материала сельскохозяйственных культур, органических и минеральных удобрений, средств защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней;

8) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

9) устанавливать для садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений нормативы платы за электрическую энергию, воду, газ, телефон, определенные для сельских потребителей.

3. Органы местного самоуправления вправе:

устанавливать льготы по местным налогам подрядным организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим строительство объектов общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях;

вводить льготы по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно.

4. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации вправе:

1) участвовать в формировании фондов взаимного креди-

тования посредством предоставления средств в размере до пятидесяти процентов общей суммы взносов;

2) участвовать в создании фондов проката посредством предоставления средств в размере пятидесяти процентов общей суммы взносов в фонд проката;

3) предоставлять средства на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений до пятидесяти процентов общей суммы сметных затрат;

4) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

5) предоставлять средства на землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований;

6) продавать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудование и материалы при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений;

7) обеспечивать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения продукцией производственно-технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства.

Органы местного самоуправления и организации вправе принимать на баланс дороги, системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи и другие объекты садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

5. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации вправе осуществлять поддержку развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства в иных формах.

**Статья 36. Порядок поддержки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений**

1. Предоставление субвенций, возмещение произведенных за счет целевых взносов членом садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений затрат на инженерное обеспечение территорий таких объединений, землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований, участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в формировании фонда взаимного кредитования, кредитных потребительских союзов, фонда проката осуществляются в порядке, установленном статьей 35 настоящего Федерального закона.

5. Прием на баланс органов местного самоуправления и организаций дорог, систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи осуществляется в соответствии с решениями общих собраний членом садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений (собраний уполномоченных) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации для объектов социальной и инженерной инфраструктур реорганизуемых и реорганизованных сельскохозяйственных организаций.

6. Нормативы платы за использование для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства телефонной связи, электрической энергии, газа, введение льгот по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членом их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. Порядок предоставления на льготных условиях помещений, средств телефонной связи, оргтехники, коммунальных услуг ассоциациям (союзам) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений устанавливают органы местного самоуправления.

**Статья 37. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии ор-**

## **ганами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений**

1. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений, осуществляется посредством делегирования представителей таких объединений или их ассоциации (союза) на заседания органов государственной власти или органов местного самоуправления, принимающих указанные решения.

2. В случае необходимости принятия решения, касающегося прав и законных интересов членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан не менее чем за месяц известить председателя садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о содержании предполагаемых вопросов, дате, времени и месте их рассмотрения, проекте решения.

3. Если решение органа государственной власти или органа местного самоуправления затрагивает интересы одного или нескольких членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (прокладка в границах земельных участков членов такого объединения инженерных сетей, установка опор линий электропередачи и другое), необходимо согласие в письменной форме собственников (владельцев, пользователей) данных земельных участков.

4. Участие садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений в подготовке и принятии решений, касающихся прав садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений, может осуществляться в иных формах.

5. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления, ведущее к нарушению прав и законных интересов членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, может быть обжаловано в суд.

## **Статья 38. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям**

1. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям осуществляется посредством принятия соответствующих решений и заключения договоров на основании обращений в письменной форме садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям в осуществлении государственной регистрации или перерегистрации прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строений и сооружений, расположенных на них, изготовлении межевых планов садовых, огородных и дачных земельных участков в порядке и в сроки, которые установлены законодательством.

Садоводы, огородники и дачники, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся к категории социально незащищенных групп населения, вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлениями о снижении платы за осуществление государственной регистрации или перерегистрации прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строения и сооружения, расположенные на них, изготовление межевых планов указанных участков. Органы местного самоуправления принимают к рассмотрению такие заявления, если данный вопрос находится в их компетенции. В месячный срок со дня регистрации такого заявления орган местного самоуправления обязан принять решение и в письменной форме уведомить о принятом решении заявителя.

3. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводческим, ого-

родническим и дачным некоммерческим объединениям в:

1) осуществлении работ по строительству и ремонту дорог, линий электропередачи, систем водоснабжения и канализации, газоснабжения, связи или по подключению к действующим линиям электропередачи, системам водоснабжения и канализации; организации машинно-технических станций, фондов проката, магазинов посредством принятия решений о заключении договоров на выполнение соответствующих работ государственными и муниципальными предприятиями, об организации и о проведении конкурсов программ и инвестиционных проектов развития инфраструктур территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, об осуществлении совместных проектов развития инфраструктур территорий таких объединений, оплаты доли затрат на содержание инфраструктур в случае, если данные инфраструктуры предназначены для обслуживания населения соответствующих территорий или если объекты инженерной инфраструктуры таких объединений приняты в установленном порядке на баланс органов местного самоуправления и организаций;

2) обеспечении проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей до садовых, огородных и дачных земельных участков и обратно посредством установления соответствующих графиков работы пригородного пассажирского транспорта, организации новых автобусных маршрутов, организации и оборудования остановок, железнодорожных платформ, осуществления контроля за работой пригородного пассажирского транспорта;

3) обеспечении пожарной и санитарной безопасности, охраны окружающей среды, памятников и объектов природы, истории и культуры в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации посредством создания комиссий по контролю за выполнением требований законодательства, в состав которых входят представители садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

**Глава X. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов.**  
**Ответственность за нарушение законодательства при ведении садоводства, огородничества и дачного хозяйства**

**Статья 46. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов**

1. Защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений:

1) право собственности, в том числе право на продажу земельных участков и другого имущества, и другие вещные права, в том числе право пожизненного наследуемого владения земельными участками;

2) права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него;

3) другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

2. Защите подлежат права садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на владение, пользование и распоряжение земельными участками общего пользования, другим имуществом такого объединения, другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

3. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством:

1) признания их прав;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав;

3) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожной сделки;

4) признания недействительным акта органа государ-

- ственной власти или акта органа местного самоуправления;
- 5) самозащиты своих прав;
  - 6) возмещения им убытков;
  - 7) иных предусмотренных законом способов.

#### **Статья 47. Ответственность садоводов, огородников или дачников за нарушение законодательства**

1. Садовод, огородник или дачник может быть подвергнут административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

2. Садовод, огородник или дачник может быть лишен прав собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования либо аренды земельного участка за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством.

Обязательное заблаговременное предупреждение садовода, огородника или дачника о необходимости устранения допущенных нарушений законодательства, являющихся основаниями для лишения прав на земельный участок, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством, а лишение прав на земельный участок при неустранении нарушений законодательства — в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### **Статья 48. Административная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений**

1. Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений могут подвергаться административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за следующие нарушения земельного законодательства:

1) рассмотрение заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении садовых, огородных или дачных земельных участков с нарушением установленных законом сроков; сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

2) нарушение требований утвержденной градостроительной документации при отводе садовых, огородных или дачных земельных участков;

3) противоправные действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель в границах садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений либо в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Наложение взыскания в виде предупреждения или штрафа за нарушения, указанные в пункте 1 настоящей статьи, либо за иные нарушения законодательства Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

#### **Статья 49. Дисциплинарная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства**

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, виновные в неисполнении либо ненадлежащем исполнении возложенных на них законодательством обязанностей в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подвергаются в случаях, не влекущих за собой административной или уголовной ответственности, дисциплинарному взысканию в виде замечания, выговора, строгого выговора, увольнения в порядке, установленном Кодексом законов о труде Российской Федерации.

#### **Статья 51. Возмещение убытков, причиненных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам**

Убытки, причиненные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам

в результате незаконных действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или их должностных лиц, в том числе издание не соответствующего закону либо иному нормативному правовому акту акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в порядке, установленном гражданским законодательством.

*Президент России*

*Б.Ельцин*

*Москва, Кремль  
15 апреля 1998 года  
№ 66-ФЗ*

## Приложение № 2

### **СВОД ПРАВИЛ СП 53.13330.2011 «СНИП 30-02-97\* . ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ (ДАЧНЫХ) ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ»**

(выдержки)

Planing and occupation of territories of gardening (country's) unions of citizens, buildings and erections

Дата введения 20 мая 2011 г.

#### **1. Область применения**

1.1. Настоящий свод правил распространяется на проектирование застройки территорий садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан (далее — садоводческое, дачное объединение), находящихся на них зданий и сооружений, а также служит основой разработки территориальных строительных норм субъектов Российской Федерации.

#### **2. Нормативные ссылки**

2.1. Перечень нормативных документов, на которые даны ссылки, приведен в приложении А.

Примечание — При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте национального органа Российской Федерации по стандартизации в сети Интернет или по ежегодно издаваемому информационному указателю “Национальные стандарты”, который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим сводом правил следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный материал отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

#### **3. Термины и определения**

3.1. Термины, применяемые в настоящем нормативном документе, и их определения приведены в приложении Б.

#### **4. Общие положения**

4.1. Организация территории садоводческого, дачного объединения осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки территории садоводческого, дачного объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого, дачного объединения. Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены органом местного самоуправления.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих, дачных объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих, дачных объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки территорий садоводческих, дачных объединений и содержащая основные положения по развитию: внешних связей с системой поселений; транспортных коммуникаций; социальной и инженерной инфраструктуры.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по планировке и застройке территорий садоводческих, дачных объединений, приведен в своде правил (СП 11-106-97\* Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан).

4.2. При установлении границ территории садоводческого, дачного объединения должны соблюдаться требования охраны окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

4.3. Размещение территорий садоводческих, дачных объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятия и других охранных зонах с особыми условиями использования территории.

4.4. Территорию садоводческого, дачного объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог

общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории — не менее 25 м, с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

4.5. Территория садоводческого, дачного объединения должна отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстояние, не менее указанного в СНиП 2.05.13.

4.6. Запрещается размещение территорий садоводческих, дачных объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с правилами (ПУЭ Правила устройства электроустановок).

4.7. Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

4.8. При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

4.9. Территории садоводческих, дачных объединений в зависимости от числа земельных участков, расположенных на них, подразделяются на:

малые — до 100;

средние — от 101 до 300;

крупные — 301 и более участков.

## **5. Планировка и застройка территории садоводческого, дачного объединения**

5.1. По границе территории садоводческого, дачного объединения предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории садоводческого, дачного объединения не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.

5.2. Территория садоводческого, дачного объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

5.3. На территорию садоводческого, дачного объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 — не менее двух въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки — не менее 1 м.

5.4. Земельный участок, предоставленный садоводческому, дачному объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования приведены в таблице 1.

**Таблица 1 — Минимально необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования**

| Объекты  | Удельные размеры земельных участков, на 1 садовый участок, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков |                     |                       |
|--|--|---------------------|-----------------------|
|  | до 100 (малые)   | 101 - 300 (средние) | 301 и более (крупные) |
| Сторожка с правлением объединения                      | 1-0,7  | 0,7-0,5             | 0,4-0,4               |
| Магазин смешанной торговли                             | 2-0,5  | 0,5-0,2             | 0,2 и менее           |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,5  | 0,4                 | 0,35                  |
| Площадки для мусоросборников                           | 0,1  | 0,1                 | 0,1                   |

|   |     |         |             |
|---|-----|---------|-------------|
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения  | 0,9 | 0,9-0,4 | 0,4 и менее |
| <p><b>Примечания</b></p> <p>1 Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранный зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций.</p> <p>2 Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее и несгораемые стены.</p> |     |         |             |

5.5. При въезде на территорию общего пользования садоводческого, дачного объединения должна быть предусмотрена сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого, дачного объединения.

5.6. Планировочное решение территории садоводческого, дачного объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования.

5.7. На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

для улиц — не менее 15 м;

для проездов — не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц — не менее 7,0 м, для проездов — не менее 3,5 м.

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

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 x 15 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

5.9. Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования садоводческого, дачного объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, , при числе участков: до 300 — не менее 25, более 300 — не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Число водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями СП 31.13330.

Садоводческие, дачные объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 — прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 — не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

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

5.11. На территории садоводческих, дачных объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых, дачных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров. Площадки должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

5.12. Отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории садоводческих, дачных объединений в кюветы и канавы осуществляется в соответствии с проектом планировки территории садоводческого, дачного объединения.

## **6. Планировка и застройка садовых, дачных участков**

6.1. Площадь индивидуального садового, дачного участка принимается не менее 0,06 га.

6.2. По периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов.

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

6.3. На садовом, дачном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации — и уборной.

6.4. На садовом, дачном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе — теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей.

Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определенных местными традициями и условиями обустройства. Порядок возведения, состав, размеры и назначение хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы, а также требования по соблюдению санитарно-ветеринарных правил устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Члены садоводческих, дачных объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

6.5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2.

Допускается группировать и блокировать жилые строения или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а

минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются по таблице 2.

**Таблица 2 — Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках**

|   | Материал несущих и ограждающих конструкций строения   | Расстояния, м |    |    |
|---|---|---------------|----|----|
|   |   | А             | Б  | В  |
| А | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы   | 6             | 8  | 10 |
| Б | То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8             | 10 | 12 |
| В | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов       | 10            | 12 | 15 |

6.6. Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

6.7. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно- бытовым условиям должны быть от:

жилого строения (или дома) — 3 м;

постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м;

других построек — 1 м;

стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;

кустарника — 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или, от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

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

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной — 8;

от колодца до уборной и компостного устройства — 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

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

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

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

6.11. На садовых, дачных участках площадью 0,06-0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.

## **7. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений**

7.1. Жилые строения или жилые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой.

7.2. Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

7.3. 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).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

7.4. Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи жилых строений или жилых домов. Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СП 55.13330.

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

## **8. Инженерное обустройство**

8.1. Территория садоводческого, дачного объединения должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СП 31.13330.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно — от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников с соблюдением требований, изложенных в СанПиН 2.1.4.1110.

Устройство ввода водопровода в жилые строения и жилые дома согласно СП 30.13330 допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

Свободный напор воды в сети водопровода на территории садоводческого объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

8.2. На землях общего пользования садоводческого, дачного объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется зона санитарной охраны радиусом от 30 до 50 м (для артезианских скважин устанавливается гидрогеологами).

Для артскважины в комплексе с водозаборным узлом зону I пояса по согласованию с местными органами санитарно-

эпидемиологической службы допускается сократить до 15 м.

8.3. При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074. При нецентрализованном водоснабжении гигиенические требования к качеству питьевой воды должны соответствовать СанПиН 2.1.4.1175.

8.4. Расчет систем водоснабжения производится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:

при водопользовании из водоразборных колонок, скважин, шахтных колодцев — 30-50 л/сут на 1 жителя;

при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) — 125-160 л/сут на 1 жителя.

Для полива посадок на приусадебных участках: овощных культур — 3-15 в сутки; плодовых деревьев — 10-15 в сутки.

При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков.

8.5. Территории садоводческих, дачных объединений 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 садоводческих, дачных объединений, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т.п.) для забора воды пожарными машинами.

По согласованию с органами государственной противопожарной службы допускается для целей пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территорий садоводческих, дачных объединений.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

8.6. Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистных сооружений, размещение и устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном по-

рядке. Допускается канализование участков с количеством стоков до 5 тыс. на единые очистные сооружения закрытого типа с современной технологией и доведением очищенных вод до нормативных показателей с санитарно-защитной зоной 20 м до жилых строений.

Возможно также подключение к централизованным системам канализации при соблюдении требований СП 32.13330. В исключительных случаях при централизованном канализовании территории на участках, расположенных в пониженных местах рельефа, разрешается устройство локальных очистных сооружений.

8.7. При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием — пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м. Не допускается устройство люфт-клозетов в IV климатическом районе и III Б подрайоне.

На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1-3 с дальнейшим отводом в пониженное место.

8.8. 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, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

8.9. В отапливаемых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся: источники теплоснабжения (котел, печь и др.), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

8.10. Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями правил и СП 62.13330.

8.11. 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.

8.12. Сети электроснабжения на территории садоводческого, дачного объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки.

8.13. Электрооборудование и молниезащиту домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями правил безопасности в газовом хозяйстве и инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений.

8.14. В жилом строении (доме) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

8.15. На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

8.16. Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной связью или мобильной радиосвязью, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.

#### **Приложение А (обязательное) Перечень нормативных документов**

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Водный кодекс Российской Федерации.

СП 30.13330.2010 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий»

СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»

СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»

СНиП 2.05.13-90 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы»

СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные»

СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

СанПиН 2.1.4.1175-02. Требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения, санитарная охрана источников

СанПиН 2.1.4.1074-01. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.