

**В связи с чем садоводы-зимники вынуждены вносить дополнительно к установленному общим собранием размеру членских и целевых взносов, денежные средства за использование своих садовых участков и имущества общего пользования (дороги, электросети, въездные ворота и прочее, далее – инфраструктура) вне садоводческого сезона т.е. с 15 апреля по 15 октября.**

Все коллективные объединения объектов недвижимости (Садовых участков) в виде гражданско-правового сообщества – образуют юридическое лицо – Садоводческое Некоммерческое Товарищество (далее-СНТ), члены которого избирают органы правления, председателя, основные цели и задачи которого - создавать все необходимые условия для полноценного использования соответствующих объектов недвижимости – индивидуальных садовых участков (далее – главные объекты) по прямому назначению, посредством создания инфраструктуры для ведения садоводства. В СНТ это называется объектами (имущество) общего пользования в том числе: насосные станции, общие водоводы, система розлива по кварталам и непосредственно по садовым участкам, трансформаторы, ЛЭП, улично-дорожная сеть, дорожное полотно и дорожное покрытие, обочины, водоотливные траншеи, внешнее ограждение сада, въездные ворота, система видеонаблюдения и сигнализации, здание правления и прочее.

По действующему законодательству принадлежит указанная инфраструктура тем, кто в ней непосредственно заинтересован и тем, для кого она создана – это все собственники - садовых участков и находится эта инфраструктура в общей долевой собственности. Размер доли измеряется в условных единицах и зависит от количества садовых участков к примеру, в Товариществе 500 садовых участков значит каждому собственнику участка принадлежит 1/500 доля общего имущества и при этом эта доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе и не является локализованной (не может быть выделена в натуре).

Между собственником садового участка и его долей в общем имуществе (инфраструктуре) присутствует неразрывная связь (ст. 123.13 ГК РФ) как между главным объектом и принадлежностью, которая призвана обеспечивать возможность использовать главный объект (садовый участок) по прямому назначению и в гражданском праве это называется неделимым (сложный) объект (садовый участок и доля в инфраструктуре). Без использования доли в инфраструктуре не представляется возможным использовать полноценно садовый участок к примеру: невозможно использовать индивидуальный садовый участок без использования улично-дорожной сети так как посредством дорог обеспечивается доступ к участку, без поливной воды (летом), электроэнергии, контрольно-пропускного пункта и т.д. При этом поскольку доля в инфраструктуре обезличена (растворена) в общей массе, предполагается, что, если садовод использует какую-либо даже не значительную часть общей инфраструктуры к примеру улично-дорожную сеть, въезжает на территорию Товарищества через ворота — это значит, что он использует её целиком (т.к. инфраструктура неделима). Поскольку инфраструктура принадлежит всем садоводам, пользоваться даже её частью, в период времени, когда она не должна была использоваться т.е. вне садоводческого сезона, допускается только с согласия всех садоводов т.е. общего собрания и только на условиях установленных этим собранием.

**В силу указанного, каждому собственнику или пользователю садового участка вне сезона следует знать, что «зимний» взнос это взнос не за использование самого садового участка (главного объекта), а по своей сути предназначены для обеспечения возможности использовать его путем содержания части инфраструктуры как неделимого объекта т.е. создания минимальных условий для возможности его использования.**

Действующее гражданское законодательство предусматривает основной принцип демократического общества и коллективного хозяйства (общего долевого имущества) – принцип большинства т.е. при условии если на общем собрании большинство собственников приняли (утвердили) какое-либо решение - оно обязательно для всех членов и собственников этого Объединения даже для тех кто не участвовал, воздержался или в принципе не согласен с ним и голосовал против, так как в любом случае, не участие, воздержание, не согласие не могло повлиять на результаты голосования в силу того, что таковых меньшинство (см. п. 4 ст. 184.4 ГК РФ).

Поэтому решения общего собрания и решения правления, принятые в установленном уставом и законом порядке (при наличии кворума и принципа большинства) в любом случае правомочны и обязательны для всех садоводов вне зависимости от сезонности использования садового участка и домов на них.

В связи с указанным уставом, положением по учетной политике, решениями общих собраний действующие приходно-расходные сметы (бюджет) составлены из расчета сезонной деятельности СНТ т.е. в садоводческий сезон начинается с 15 апреля и заканчивается 15 октября каждого года (6 месяцев в году) в пределах которого организовывается автобусное движение, вывоз ТБО и мусора ЦКС, правление СНТ расконсервирует водовод и возобновляет подачу поливной воды по графику, возобновляет электроснабжение, восстанавливает улично-дорожную сеть после весенней распутицы и создает все остальные условия для ведения садоводства определенные решением общего собрания и предусмотренные в приходно-расходной смете каждого года. В связи с этим в размер членских, целевых взносов и иных обязательных платежей составлен исключительно из условия сезонного использования садовых участков, соответственно приходно-расходная смета, не предусматривает (не заложены затраты) для создания условий по использованию садовых участков и общего имущества вне садоводческого сезона т.е. в зимний период а поэтому затраты не предусмотренные приходно-расходной сметой и соответственно не предусмотренные в размере членских и целевых взносов должны возмещать Товариществу дополнительно садоводы которые самостоятельно инициировали по собственному желанию использовать участки в нарушение градостроительного регламента и правил землепользования и застройки т.е. не по целевому назначению - не для ведения садоводства, а для целей зимнего проживания в садовых домах.

Доводы садоводов, у которых садовые дома признаны жилыми не освобождают от обязанности возмещать затраты Товарищества, образующиеся в зимний период, поскольку признание садовых домов жилыми свидетельствует только о том, что сам по себе садовый дом соответствует требованиям санитарной и пожарной безопасности и стены дома соответствует конструктивным требованиям для жилых домов. Однако градостроительная зона, в которой расположены территории садоводств и садовые дома, а соответственно и градостроительные параметры в них т.е. ширина улиц и проездов изначально при организации и застройки явно не предусматривали возможности круглогодичного проживания граждан т.е. с учетом зимнего периода. Круглогодичное проживание должно обеспечиваться возможностью постоянного и беспрепятственного доступа к садовому дому, который на территории садоводств не возможно обеспечить, поскольку проектная ширина проезда и фактически сложившиеся застройка не позволяет расчистить дороги от снега (его просто некуда складировать в силу отсутствия обочин и кюветов), в проездах полностью отсутствует возможность разъехаться двум автомобилям, в следствие указанного не обеспечивается возможность оказания экстренной помощи (не обеспечен доступ пожарной или скорой помощи) и прочие не разрешимые проблемы связанные с тем, что нормы проектирования при образовании садоводческих товариществ изначально предусматривали исключительно сезонное (летнее) использование садовых участков и соответственно домов на них. Круглогодичное проживание в садовых домах на садовых участках должно обеспечиваться наличием соответствующей инфраструктурой в том числе наличием линий электропередач с возможностью обеспечить всех заинтересованных садоводов соответствующей мощностью, при этом является общеизвестным, что техническое состояние электросетей в границах СНТ явно не соответствуют требованиям действующего законодательства, не говоря уже о соблюдении охранных зон и зон минимальных расстояний достаточных для обслуживания и ремонта ЛЭП.

С учетом изложенного в случае если садовод признал садовый дом жилым и самостоятельно по собственному желанию решил использовать его в зимнее время это не означает, что правление Товарищества стало обязанным обеспечивать расчистку дорог от снега, вывоз ТКО, обеспечивать электроэнергией в счет установленного размера членских и целевых взносов, поскольку «зимние» затраты не предусмотрены приходно-расходной сметой и размером взносов и поэтому должны возмещаться дополнительно гражданами инициировавшими их.

Руководствуясь указанным, общее собрание, разрешает использовать инфраструктуру определенным садоводам (зимникам), которые инициировали её использование вне сезона, но только при условии их согласия взять на себя дополнительно все затраты, расходы и потери, образующиеся вне сезона в том числе: с условием

оплатить в полном объеме расчистку дорог от снега за собственный счет, возместить потери электроэнергии, возместить затраты на питьевую воду (при наличии). Является очевидным, что это требование обусловлено тем, что в случае отсутствия данной инициативы от зимников отсутствовали бы и указанные затраты у Товарищества.

**Вывод: Условие общего собрания, а соответственно требование правления Товарищества в лице его председателя в части внесения дополнительной платы за пользование инфраструктурой в зимнее время правомерны и основаны на законных решениях общего собрания (протоколах), приходно-расходных сметах, членских взносах, которые не предусматривают (не содержат расходов) по использованию инфраструктуры в зимнее время и соответственно индивидуальных садовых участков в зимний период.**

Поскольку для использования садового участка вне сезона без потребления электроэнергии, возможно без участия правления Товарищества, органы правления Товарищества в обеспечении подъезда непосредственно к садовым участкам не участвуют, но при этом правление Товарищества расчищает дорогу по центральной (въездной) улице и до здания правления.

В целях недопущения не справедливого увеличения удельной финансовой нагрузки на каждого «зимника» связанных с распределением затрат на расчистку дорог непосредственно к садовым участкам зимников - учет, регистрацию, контроль лиц зимников ведут заинтересованные в этом лица - все зимники и решают вопросы об участии всех использующих свои садовые участки, в расчистке дорог, самостоятельно в своем общем коллективе без участия органов правления Товарищества и его председателя. В данном случае коллектив зимников должен выбрать из числа своих лиц старшего и наделить его надлежащим образом полномочиями представлять их интересы (представитель) по доверенности с множественностью лиц на стороне представляемых и заключением договора Гражданско-Правового Характера в котором достаточно подробно и конкретно определить права и обязанности исполнителя с возможностью выполнять роль кассира-кассира с составлением ежемесячного отчета об израсходованных денежных средствах и акта приемки выполненных работ. При этом если коллектив всех зимников не определится и не выберет среди своего коллектива старшего, кто будет выполнять функции кассира-кассира для сбора денежных средств на электроэнергию, на оплату труда дежурному электрику, на расчистку дорог, данный вопрос возможно решить в рамках отдельного договора Гражданско - Правового Характера (далее договор –ГПХ) с кассиром Товарищества поскольку эти обязанности не предусмотрены функциями основного трудового договора у кассира т.к. изначально, при планировании затрат на оплату труда «зимники» не предусматривались ФОТом и ФРВ. Данный договор предусматривает полную ответственность и отчетность именно кассира (как физического лица) перед коллективом зимников и не образует дополнительных прав и обязанностей правления Товарищества и его председателя за собранные и выданные исполнителем денежные средства.

Только в случае наличия надлежаще оформленных правоотношений (договор ГПХ, доверенность) между лицом собирающих денежные средства и расходующие их в интересах всех зимников, возможно привлечение к законной ответственности лица (старшего, кассира) в случае недостатка денежных средств, не целевого использования или ненадлежащего (халатного) отношения к обязанностям, взятым на себя в добровольном порядке.

На основании вышеуказанного каждому потенциально возможному зимнику перед принятием решения следует задуматься стоит ли использовать садовый участок вне садоводческого сезона так как в данном случае зимник:

1. Использует садовый участок не по прямому целевому назначению т.е. не для ведения садоводства;
2. Вынужден нести повышенную финансовую нагрузку в большинстве случаев явно превосходящую по сравнению с проживанием в индивидуальном жилом доме как по расчистке дорог так, оплате потерь электроэнергии, оплате труда ремонтно-дежурному электрикам, организации вывоза мусора, питьевого водоснабжения и т.д.;
3. Вынужден оформлять правоотношения, с лицом которого он привлекает для организации расчистки дорог и сдает ему деньги для этого;

4. Вынужден нести полную солидарную ответственность за ущерб, причиненный другим садоводам так и имуществу общего пользования Товарищества вследствие «зимнего» использования в частности вследствие расчистки дорог от снега (повреждения забора других садоводов при расчистке снега трактором).

**На основании вышеизложенного каждому садоводу перед принятием решения об использовании или не использовании своего участка и дома на нем в зимний период стоит задуматься и самостоятельно для себя принять решение оправдываются ли все указанные выше проблемы и дополнительные затраты с точки зрения экономического обоснования или все же стоит проживать в зимнее время в домах или помещениях специально предназначенных для этого а не на территории садоводства.**