

Голова садовая

Верховный суд объяснил, что делать, если сосед по даче не прав

Текст: *Владислав Куликов*

Какие бы дружеские отношения ни существовали в садовом товариществе, нет-нет между дачниками да и пробежит кошка. Как найти в этом случае правых и что делать с виноватыми, подробно пояснил Верховный суд в своем обзоре судебной практики "по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями".

"Изучение дел показало, что у судов возникают вопросы при рассмотрении дел о взыскании членских взносов или об оспаривании решения общего собрания об установлении размера членских взносов". Проблема еще и в том, что закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" не устанавливает обязательные критерии формирования размера членских взносов. Потому на практике дачники часто недовольны счетами, которые им выставляют добрые соседи за счастье быть рядом. Скажем, некто П. подал иск на решение уполномоченных своего садового некоммерческого товарищества, установивших взносы "в размере единого платежа, состоящего из твердой суммы в 500 рублей и платежа в зависимости от размера земельного участка из расчета 160 рублей за 100 кв. м". Суд первой инстанции встал на сторону истца, решив, что размер взноса должен определяться числом членов и равенством их прав и не может зависеть от размера участка, находящегося в пользовании или собственности члена товарищества. Мол, не годится товарищам мериться сотками. Но апелляционная инстанция отменила это решение, полностью отказав в удовлетворении исковых требований.

"При этом суд апелляционной инстанции правильно исходил из того, что установление садоводческим товариществом размера членских взносов пропорционально площади принадлежащих членам товарищества участков отвечает принципам законности и справедливости, тем более что при реализации общего принципа платности землепользования (статья 65 Земельного кодекса РФ) также учитывается площадь земельных участков", говорится в обзоре Верховного суда.

В другом иске группа дачников пыталась записать на себя дорогу, проходящую по общим землям товарищества. Истцы за свой счет положили на дорогу асфальт и потому "просили определить доли в праве общей долевой собственности на дорогу пропорционально размеру вклада каждого в строительство дороги". Мнения судов по этому поводу разошлись. Одни удовлетворяли требования, другие отменяли это. Дело в том, что деньги на асфальт давали не все члены товарищества, а лишь отдельная часть. И

именно она и пыталась создать группу хозяев дороги. Если бы такое решение состоялось, другие дачники, из числа нескинувшихся, остались вроде как в стороне. Однако Верховный суд посчитал, что дорога должна остаться общей. "При таких обстоятельствах покрытие асфальтового полотна дороги за счет личных средств истцов само по себе не влечет возникновения у них права собственности на дорогу как объект недвижимости, расположенный на землях общего пользования", говорится в обзоре. А вопрос использования общего имущества и инфраструктуры должен решаться общим собранием собственников товарищества.

Кстати

Еще один момент: садовые товарищества вправе требовать с дачников-единоличников деньги за пользование инфраструктурой товарищества. Допустим, человек не входит в общество садоводов, живет, как говорится, своим хозяйством, на своей земле. Но если он ходит, скажем, на общественную колонку, общество вправе выставить ему счет. Как сказано в обзоре, "по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, решением суда может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения".

Опубликовано в РГ (Неделя) N6467 от 28 августа 2014 г.