

Введение

В начале апреля 2019 года всем собственникам земельных участков, проживающим на Территории ТСН «Европейский», поступили информационные письма о проведении собрания, инициатором которого выступил ООО «Инвестком».

С целью информирования собственников земельных участков ТСН «Европейский» о правовых нюансах и последствиях созываемого ООО «Инвестком» внеочередного собрания, ТСН «Европейский» считает необходимым сообщить следующее.

- С учетом вступившего в силу Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" собрание по своей форме не законно.
- В действительности, никакой актуальной проблемы в связи с вступлением в силу указанного федерального закона для собственников земельных участков нет, а собрание, напротив, может такие проблемы для них создать
- Положительные ответы по повестке дня выгодны лишь инициатору собрания с целью попытки легализации дальнейшего сбора денежных средств и неисполнения своих обязательств в части передачи общего имущества собственникам земельных участков

Подробнее данные тезисы аргументированы далее по тексту.

1. О созыве проводимого собрания

На территории ТСН Европейский в полном соответствии со ст. ст. 4, 7, 10 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон №217-ФЗ) создано и осуществляет свою деятельность Товарищество собственников недвижимости «Европейский» (ИНН 5407958036)

Федеральный закон №217-ФЗ вступил в силу с 01.01.2019 года, с этой даты его положениями были устранены все возможные пробелы правового регулирования ведения садоводства и огородничества в Российской Федерации (в самом широком понимании данных терминов, в том числе и в части строительства коттеджных поселков и их инфраструктуры). В частности, закон исключает вероятность и возможность управления общим имуществом собственников какими-либо управляющими компаниями как таковыми, данные полномочия переданы законодателем созданным или создаваемым некоммерческим организациям (ст. 4, п. 3 ст. 5, ст. 7 Федерального закона №217-ФЗ).

С учетом положений ст. 17 Федерального закона №217-ФЗ, любые внеочередные собрания на территории ТСН «Европейский» могут быть инициированы правлением ТСН «Европейский», ревизионной комиссией или членами ТСН «Европейский». Поскольку по сообщению о проведении внеочередного собрания инициатором выступает ООО «Инвестком», которое не относится к числу указанных возможных инициаторов, внеочередное собрание созывается не законно и не может иметь полноценной правовой силы для собственников земельных участков ТСН «Европейский».

2. О реальном смысле проведения собрания для собственников и его инициатора

Для начала стоит отметить, что термин «садоводы» преподносится инициатором собрания в негативной окраске, что не корректно с правовой точки зрения. Дело в том, что законодатель не ввел специального вида некоммерческих организаций для коттеджных поселков,

довольствовавшись лишь разграничением деятельности граждан в зависимости от того, возводятся ли на участках объекты недвижимости – или нет.

Так, в соответствии со ст. 3 Федерального закона №217-ФЗ, садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для **отдыха граждан** и **(или)** выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур **с правом** размещения садовых домов, **жилых домов**, хозяйственных построек и гаражей. Таким образом, собственники коттеджей с правовой точки зрения как раз являются «садоводами», но не стоит это воспринимать как некую угрозу.

В действительности, соответствующие виды разрешенного использования земельных участков, а также установленные Федеральным законом №217-ФЗ нормы и правила для собственников земли в настоящее время являются наиболее комфортными, ведь фиксируют лишь право возведения домов, но не такую обязанность. В отличие от индивидуальных жилых домов на территории муниципальных образований, «садоводы» не связаны требованиями по сроку возведения жилых домов (которые есть для собственников земли под ИЖС и составляют, как правило, 3 года), существуют упрощенные варианты возведения и регистрации объектов недвижимости, отсутствует административная ответственность, которая есть у собственников земельных участков в городской территории с видом разрешенного использования ИЖС.

Таким образом, инициатор собрания всеми возможными вариантами пытается решить не проблемы собственников коттеджного поселка (как указано выше, никакой проблемы Федеральный закон №217-ФЗ для собственников не создает), а свою «личную» проблему – поиск правовых механизмов продолжения взимания с собственников денежных средств, поскольку именно для ООО «Инвестком» Федеральный закон №217-ФЗ создает необходимость исполнить свои обязательства по договорам на создание общего имущества и передать его собственникам, как это предусмотрено договорами, а управление общим имуществом - передать ТСН, поскольку это единственная форма управления общим имуществом, допускаемая действующим законодательством.

3. О повестке дня

Поскольку в Российской Федерации, в целом, и в судебной практике, в частности, существует принцип свободы выражения собственниками своей воли по тем или иным вопросам, полагаем необходимым прокомментировать также отдельные вопросы повестки дня на созываемом собрании.

Вопросы 5 и 6 формируют базу для будущего взимания с собственников денежных средств и направлены на создание видимости полезности данного собрания.

Вопрос 2 поставлен с правовой точки зрения безграмотно. Во-первых, как указывалось выше, для регулирования Федеральным законом №217-ФЗ имеет значение не территориальная зона, а виды разрешенного использования (см. также п. 7 ст. 54 Федерального закона №217-ФЗ). Во-вторых, смена вида разрешенного использования осуществляется непосредственно самим собственником, а, кроме того, в соответствии с Федеральным законом №217-ФЗ на территории ТСН «Европейский» такая смена возможна лишь по единогласному решению всех собственников (п. 24 ст. 54 ст. 54 Федерального закона №217-ФЗ). Во-третьих, инициатор собрания абсолютно не раскрывает негативные последствия вида разрешенного использования ИЖС для собственников коттеджных поселков. И наконец, в-четвертых, изменение территориальной зоны на Ж-6 просто не уберет у собственников «обидного» статуса «садоводов», поскольку в соответствии с п.26 ст. 54 Федерального закона №217-ФЗ и Новосибирскими ПЗЗ зона Ж-6 допускает размещение в ней территорий садоводства

Вопросы же 3 и 4 направлены уже на создание проблем для самих собственников. По началу может казаться, что мы должны лишь выразить удовлетворенность нашей ситуацией, но по факту это лишь означает а) попытку узаконить не соответствующую градостроительным нормам и правилам инфраструктуру района и ширину дорог б) попытку освободить от ответственности городские власти от всех дальнейших проблем собственников ТСН «Европейский». В свою очередь, это открывает возможность изменения Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для территории ТСН «Европейский».

К слову, естественно, изменения территориальной зоны на основании данного собрания не произойдет автоматически, а потребует изменения (ст. 31 ГрК РФ) ПЗЗ с непредсказуемым и не всегда правильным пересмотром красных линий, что может создать неожиданную проблему для собственников земельных участков при начале строительства дома или продаже самой земли. Да и административная ответственность за нецелевое использование (неиспользование) собственниками земельных участков, как и их изъятие – уже не миф, а вполне наступившая реальность. Для граждан такая ответственность составляет от 10 000 до 20 000 тысяч рублей (по каждому земельному участку, если у гражданина их несколько), а судебная практика по таким штрафам уже насчитывает по стране тысячи решений, и это только по оспоренным штрафам.

С учетом изложенного, собственники, отдавшие голоса «за» рискуют, решая проблему ООО «Инвестком» по взиманию с них денег, нажить себе же новые проблемы при пользовании и распоряжении свои имуществом.

Заключение

Принимать ли участие в голосовании и как именно голосовать – выбор исключительно каждого гражданина и собственника. Однако до принятия решения советуем еще раз оценить, дает ли что-то лично Вам подобное изменение и есть ли в этом необходимость.

При этом, с учетом накопленного практического опыта, при отрицательном отношении к повестке, советуем выразить свою позицию путем не пассивного отказа от участия, а активного заполнения бюллетеней в графе «против», с фотофиксацией заполненного бюллетеня с Вашей подписью до его сдачи (направления) инициатору собрания.