1. Алгоритм действий жителей действующих СНТ по возникающим проблемным вопросам

По ст. 210 ГК РФ, собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества. Если земли общего пользования (далее – ЗОП) и имущество общего пользования (далее – ИОП) находятся в совместной долевой собственности садоводов, то они обязаны финансировать их содержание через членские и целевые взносы.

Управление территорией общего пользования

1. Все вопросы, касающиеся использования ЗОП и ИОП, решает общее собрание собственников СНТ. Размер взносов устанавливается на основе сметы и финансово-экономического обоснования, подготовленного правлением.
2. Правление товарищества (коллегиальный исполнительный орган) подотчётно общему собранию.
3. Председатель СНТ (единоличный исполнительный орган) действует без доверенности от имени товарищества, в обязанности которого входит:
- организация работы товарищества и соблюдение интересов его членов;
- проведение общих собраний и представление отчётности;
- контроль за сбором взносов и работой с должниками;
- обеспечение благоустройства территории, чистоты и порядка;
- взаимодействие с органами власти и коммунальными службами;
- контроль за безопасностью и охраной общего имущества.
4. Председатель СНТ несет ответственность за имущество общего пользования, находящегося на территории СНТ.

Смена председателя СНТ

1. Садоводы могут требовать проведения внеочередного собрания, но для этого нужно собрать инициативную группу, в которую войдут более 1/5 членов товарищества (ст. 17 Федерального закона №217-ФЗ).
2. Инициативная группа составляет письменное требование к правлению о проведении собрания, с указанием списка вопросов для включения в повестку.
3. Требование либо передается председателю под роспись, либо направляется на адрес правления заказным письмом с уведомлением.
4. Закон обязывает правление провести общее собрание в течение 30 дней после получения требования (ст. 17 Федерального закона №217-ФЗ).
5. Если правление игнорирует требование или отказывается организовать собрание, закон дает инициативной группе право провести его самостоятельно, но не раньше 30 дней после подачи требования, на случай необходимости обращения в суд, так как это послужит доказательством о нарушении правлением сроков.

6. Инициативная группа должна подготовить общее собрание по всем нормам закона, уведомить садоводов в положенные сроки и предоставив документы (если они есть).
7. Требования к такому внеочередному собранию те же, что и к любому другому: должен быть обеспечен кворум и необходимое количество проголосовавших, решение считается принятым, если за него проголосуют 2/3 участников.

Дополнительные аспекты

1. Передача имущества: по решению общего собрания ИОП может быть передано безвозмездно муниципалитету или в государственную собственность при соблюдении определённых условий;
2. Налоги: земли общего назначения в СНТ облагаются налогом, и его уплата входит в бремя содержания имущества.
3. Споры и контроль: члены СНТ могут обращаться в суд или прокуратуру при нарушениях со стороны председателя, а также инициировать его переизбрание.