

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра теории государства и права и международного права

Заведующий кафедрой  
теории государства и права и  
международного права  
д-р юрид.наук, профессор  
О.Ю.Винниченко

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**СОБЛЮДЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ ЧЛЕНОВ НЕКОММЕРЧЕСКИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАВАЕМЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И  
ОГОРОДНИЧЕСТВА**

40.04.01 Юриспруденция  
Магистерская программа «Защита прав человека и бизнеса»

Выполнила работу  
студент 3 курса  
заочной формы обучения

Кудрявцев  
Андрей  
Вячеславович

Научный руководитель  
д-р юрид.наук., профессор

Винниченко  
Олег  
Юрьевич

Рецензент  
к.ю.н., ведущий консультант  
отдела мониторинга федеральных документов  
контрольно-аналитического управления  
аппарата Губернатора Ямало-Ненецкого  
автономного округа

Нохрин  
Владимир  
Михайлович

Тюмень  
2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАВАЕМЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ГОРОДНИЧЕСТВА.....	12
1.1. СТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САДОВОДСТВЕ И ОГОРОДНИЧЕСТВЕ В РОССИИ.....	12
1.2. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....	29
ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ.....	44
ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ.....	64
3.1. ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ОНТ И СНТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНТРОЛИРУЮЩИМИ ОРГАНАМИ.....	64
3.2. ПРОБЛЕМНЫЕ МОМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 29.07.2017 № 217-ФЗ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЛИКВИДАЦИИ ОНТ И СНТ.....	77
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	84
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	88

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

БТИ - Бюро технической инвентаризации

ВЦИК – Всероссийский центральный исполнительный комитет

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации

ГКН – Государственный кадастр недвижимости

ДНП - дачные некоммерческие партнерства

ДСК – дачно-строительный кооператив

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

КЗоТ – Кодекс законов о труде

КоАП РФ – Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации

Минтруд – Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации

Минфин – Министерство финансов Российской Федерации

Минэкономразвития – Министерство экономического развития Российской Федерации

Минюст – Министерство юстиции Российской Федерации

НДФЛ – налог на доходы физических лиц

ОКВЭД - Общероссийский классификатор видов экономической деятельности

ОНТ - огороднические некоммерческие товарищества

СНК – Совет народных комиссаров

СНТ - садоводческие некоммерческие товарищества

СТ – садоводческое товарищество

ТСН - товарищество собственников недвижимости

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации

ФНС – Федеральная налоговая служба

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В Российской Федерации сегодня около 80 тыс. товариществ садоводов и огородников, использующих более миллиона гектаров земли. Всего на сегодняшний день огородников и садоводов в России более 60 млн. человек. Их доля в производстве картофеля - 80%, ягод - 90%, овощей - 71% от всего отечественного производства[48].

При этом многие садоводческих (огороднических) товарищества стали очагами различных злоупотреблений, постоянных поборов со стороны недобросовестных лиц, осуществляющих в них организационно-распорядительные функции. Граждане, проживающие в садоводческих товариществах и вкладывающие силы и средства в собственность на их территории, фактически становятся заложниками этой ситуации.

Подобные обстоятельства излагаются в качестве обоснования для различных предложений по совершенствованию законодательства, зарегистрированных на интернет платформе «Российская общественная инициатива», что свидетельствует о запросе общества на проведение изменений в данной сфере.

Законодатель предоставил населению свободу во многих вопросах деятельности садоводческих и огороднических товариществ, надеясь на их самоорганизацию. Но при низком уровне гражданской активности это привело к массовым нарушениям прав членов указанных товариществ.

Кроме того, актуальность исследования в свете анализа Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ), подкрепляется широким общественным резонансом, вызванным его принятием, и критикой в адрес его разработчиков. Согласно пояснительной записке к данному закону основная цель его принятия сводилась к сокращению количества видов некоммерческих организаций в садово-огороднической сфере

в целях приведения их форм к требованиям ГК РФ. При этом многие вопросы остались неурегулированными должным образом, требуют детальной проработки и поиска их решения.

Таким образом, защита прав и интересов членов товариществ, а также регулирование юридических отношений, связанных с их работой, оказание в различных аспектах деятельности помощи индивидуальным и коллективным садоводам или огородникам имеет огромное политическое, экономическое и социальное значение.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в процессе деятельности садоводческих либо огороднических товариществ и связанные с правовой защитой интересов их членов.

**Предметом исследования** является совокупность правовых актов, обеспечивающие правовое регулирование в сфере ведения садоводства и огородничества, правоприменительные акты, связанные с решением спорных вопросов между товариществами, их членами и (или) третьими лицами. Кроме того, предмет исследования включает в себя научную литературу (монографии, диссертации, публикации и т.д).

**Целью исследования** является теоретическое осмысление механизмов защиты законных интересов членов огороднических и садоводческих некоммерческих товариществ, изучение связанных с соблюдением их прав проблем, вместе с причинами возникновения в свете неправильного правоприменения и несовершенства законодательства.

В соответствии с поставленной целью поставлены следующие задачи исследования:

- 1) изучить процесс становления законодательства о садоводстве и огородничестве в России;
- 2) рассмотреть юридический статус садоводческих и огороднических организаций на современном этапе;
- 3) выяснить права и обязанности членов садоводческих и огороднических организаций;

4) раскрыть аспекты правовой защиты ОНТ и СНТ при проведении мероприятий контролирующими органами;

5) выявить проблемные моменты реализации Закона № 217-ФЗ в деятельности и ликвидации ОНТ и СНТ.

**Методологическую основу** исследования составляет комплекс научных методов познания. При выполнении магистерской диссертации использовались общенаучные методы исследования: диалектический, сравнительно-правовой, статистический, социологический, системный и конкретно-исторический подход.

**Нормативную базу** исследования составили нормы ГК РФ, КоАП РФ, ЗК РФ, ТК РФ, различные федеральные законы, в том числе «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О государственной регистрации недвижимости», «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О недрах», «О некоммерческих организациях», «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», «О кадастровой деятельности», «Об общественных объединениях», другие федеральные законы, регулирующие отношения в данной сфере, постановления и распоряжения Правительства РФ, ведомственные нормативные акты Минэкономразвития.

**Теоретической основой** магистерской диссертации явились научные работы авторов, специалистов в гражданском, административном и конституционном праве. Здесь стоит выделить монографии и диссертационные исследования Д.А. Тристана, О.Н. Шерстобоева, В.И. Погодина, А.В. Туманова, научные статьи в периодических изданиях О.Н. Афанасьева, Г.Е. Авилова, Т.С. Красновой, Б.А. Воронина, Е.А. Суханова, А.В. Молчанова, учебные пособия Н.И. Бухтоярова, Г.В. Романова, С.А. Боголюбова.

**Степень научной разработанности темы диссертационного исследования.** Юридические аспекты, связанные с садоводством и огородничеством рассматривались учеными с советских времен. Среди работ можно отметить монографию И.Ф. Покровского и диссертационное исследование А.М. Пешехонова на тему правового положения садоводческих товариществ [43, 56], кандидатскую диссертацию Н.Е. Сосипатровой, посвященную гражданским правам членов садоводческого товарищества рабочих и служащих [44] и др. авторские работы.

В постсоветское время к рассматриваемой тематике обращались в своих кандидатских диссертациях А.И. Бутовецкий (тема исследования: «Правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан») [41], М.И. Парковская (тема исследования: «Особенности расследования преступлений экономической направленности, совершенных лицами, выполняющими управленческие функции в садоводческих некоммерческих товариществах») [42] Чикильдина А.Ю. (тема исследования: «Гражданско-правовой режим дачных, садовых и огородных земельных участков») [45] и т.д.

**Новизна** исследования заключается в изучении ранее не освященной в рамках комплексного исследования проблематике соблюдения и защиты прав членов садоводческих или огороднических товариществ. В научной литературе ученые чаще обращаются к вопросам правовой природы самих товариществ, лишь косвенно затрагивая защиту интересов их членов. Кроме того, важнейший нормативный правовой акт, регулирующий рассматриваемые проблемы, - Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был принят в 2017 году, а вступил в силу с 1 января 2019 года. Безусловно, что отдельные аспекты реализации законодательных нововведений исследуются учеными в научных статьях (например, Краснова Т. С. Несколько вопросов к Закону о ведении гражданами садоводства и огородничества [64], Воронин Б.А., Воронина Я.В., Петрова Л.Н. Новое в

законодательстве о садоводстве и городничестве [62]). Вместе с тем, в настоящем диссертационном исследовании обозначены некоторые проблемы, возникающие в правоприменительной практике ранее не рассмотренные другими авторами, а также предложены собственные решения данных проблем.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. В советский период было установлено ограничение по представлению дачникам земельных участков в рамках товариществ («семейный» норматив). В настоящее время такие ограничения в законодательстве отсутствуют. В дачных товариществах распространена практика получения одним физическим лицом и (или) членами их семей трех и более земельных участков, которые не используются по назначению. Эта свобода позволяет злоупотреблять правом на предоставление земельных участков в целях спекуляции, затрудняющей их получение другими гражданами на бесплатной основе. Такие владельцы земельных участков не заинтересованы в развитии (поддержании) инфраструктуры товарищества и препятствуют реализации инициатив добросовестных членов товариществ.

В связи с этим, возвращение устойчивого правила советского времени «одна семья – один участок» в действующее законодательство в сфере садоводческих или огороднических товариществ имело бы позитивный эффект. Диссертантом предлагается установить ограничение по представлению каждому члену товарищества садово-огороднических участков при общей площади не более 0,10 га (10 соток), с учетом имеющейся возможности оформления дополнительной площади земли того же размера на другого члена семьи. Данное решение может быть реализовано путем внесения изменений в ст. 22 Закона № 217-ФЗ. Данное изменение не повлечет за собой ограничение прав граждан, поскольку при необходимости производить обработку на земельных участках большей площади, у граждан имеется право их получения из категории сельскохозяйственного назначения в собственность или на условиях аренды в не территориях товариществ.



2. Недостаточное правовое регулирование в части предоставления земельных участков является благоприятным условием для злоупотребления полномочиями со стороны председателя и (или) правления товарищества. В настоящее время, очередность вступления кандидатов в члены товарищества не имеет открытой основы. Упомянутый в Законе № 217-ФЗ реестр членов товарищества можно охарактеризовать как внутренний формальный документ.

Вместе с тем решение проблемы с нелегальным оборотом земельных участков в товариществах возможно с использованием информационных технологий. С учетом имеющейся практики ведения различных баз данных исполнительными органами государственной власти полагаем возможным создать открытый реестр членов садоводческих или огороднических товариществ на федеральном уровне с включением в него закрытой части в отношении определенных сведений. Функции оператора данного реестра возложить на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, поскольку в её задачи входит осуществление функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, ведения Единого государственного реестра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества [22]. Обязанность по внесению в реестр данных с обоснованием (загрузкой сканированных документов) о предоставленных земельных участках, а также лицах претендующих на их получение в пределах территории товариществ, закрепить за последними путем дополнения ст. 15, 19 Закона № 217-ФЗ.

Внедрение электронного реестра членов садоводческих или огороднических товариществ обеспечит прозрачность всех операций с земельными участками и фиксирование фактов незаконных действий.

3. Помимо злоупотреблений полномочиями в части распределения и предоставления земельных участков еще одним проблемным вопросом в деятельности товариществ является хищение «общих» денежных средств председателем и иными лицами, имеющими доступ к ним. Анализ имеющейся в свободном доступе судебной практики показывает более 100 возбужденных

уголовных дел по ст. 160 УК РФ (присвоение или растрата) в разных регионах страны с привлечением к ответственности вышеуказанных лиц. С учетом данных обстоятельств, представленный в Законе № 217-ФЗ механизм контроля за использованием денежных средств в виде существования ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, а также проведения аудиторских проверок, не может быть признан эффективным.

В связи с этим, предлагается исключить из Закона № 217-ФЗ положения в части проведения аудиторской проверки, в том числе предусмотренную возможность расходования на эти цели членских взносов (п. 6 ч. 5 ст. 14 Закона № 217-ФЗ). Закрепить в Федеральном законе от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по осуществлению муниципального контроля за деятельностью садоводческих и огороднических товариществ. Выполнение данной контрольной функции возложить на орган в сфере управления земельными и имущественными отношениями (зачастую данные функции сосредоточены в одном муниципальном органе).

Учитывая общее количество садоводческих и огороднических товариществ в нашей стране, реализация контрольной функции не создаст чрезмерной нагрузки на органы местного самоуправления. Согласно расчетам, произведенным в ходе исследования на основании статистических данных, в течение года проверкам будут подлежать не более 10 товариществ в одном муниципальном образовании [42, с. 3; 49].

Данная мера не зависимо от количества нарушений, которые будут выявлены в ходе проведения данных проверок, позволит обеспечить защиту прав членов товариществ, поскольку сам факт проведения контрольно-надзорного мероприятия в ближайшей перспективе станет поводом для отказа от неправомерных действий в отношении товарищества со стороны председателя, правления, казначея и т.д.

4. Юридический статус дачной или садоводческой некоммерческой организации граждан дает ей полномочия осуществлять свою деятельность в

одной из организационно-правовых форм некоммерческого юридического лица, которая зафиксирована не в ГК РФ, а в отдельном законе, регулирующем деятельность таких организаций, в том числе функционировать без образования юридического лица по аналогии с общественными объединениями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. При разработке 217-ФЗ его авторы стремились приблизить по своей природе данные организации к товариществам собственникам недвижимости (например, многоквартирных домов). Согласно ч. 4 ст. 24 названного закона земельные участки общего назначения подлежат предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Однако, несмотря на продолжающуюся долгое время «дачную амнистию», как минимум 50% садоводов и огородников в России не закрепили право собственности путем внесения записи этих сведений в ЕГРН. У них есть лишь членские книжки, либо старые справки, нормативные акты государственных или муниципальных органов власти о предоставлении земельных участков в собственность.

Поэтому предлагается вернуться к открытому перечню организационно-правовых форм некоммерческих организаций, зафиксированных в статье 50 ГК РФ, а огороднические и садоводческие некоммерческие товарищества не следует понимать как товарищества собственников недвижимости в том отношении, в каком ТСН понимается в ГК РФ. С учетом данного подхода исключить из Закона № 217-ФЗ нормы, которые повлекут за собой ущемление прав членов товариществ – не собственников земельных участков.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и результаты исследования нашли отражение в публикации автора [65].

# ГЛАВА 1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОЗДАВАЕМЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

## 1.1. СТАНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САДОВОДСТВЕ И ОГОРОДНИЧЕСТВЕ В РОССИИ

Огороднические, садоводческие, а также дачные товарищества насчитывают многолетнюю историю появления, развития (как качественного, так и количественного) и нормативного регулирования. В то же время трансформируясь и видоизменяясь в различные исторические периоды они в своем содержании сохранили преемственность в их социально-экономической необходимости, а также в определенных особенностях правового состояния.

Первым этапом безусловно можно считать дачное строительство. В соответствии с историческими источниками еще в XVII веке начала практиковаться передача земли путем пожалования определенным категориям населения рядом с Москвой, а позже и с Санкт-Петербургом.

Стоит отметить, что в нормативно-правовых документах термин «дача» («раздача») понимался как процесс, связанный с дарованием участков земли (поместий) [56, с. 208-209].

В дальнейшем процессы дачного строительства имели в основном коммерческую природу и были связаны с извлечением прибыли из аренды дач для отдыха летом и ранней осенью. Площадь дачных поместий становилась все больше, стали появляться целые поселки.

Но только в XX веке стали складываться правовые отношения, связанные с дачным строительством и землепользованием, близкие к современным.

В 20-е годы XX века возникла острая необходимость не только развивать огороднические и садоводческие товарищества, но и проработать нормативный механизм их функционирования и взаимоотношения с другими субъектами социалистической экономики. Это было вызвано тем, что динамичное совершенствование огородничества и садоводства теперь считалось

приоритетной задачей управления землей как центральных, так и местных органов власти. Верховенствовал тезис «справедливого распределения земель сельскохозяйственного значения среди трудового земледельческого населения и наиболее продуктивного использования национальных богатств» [30].

В этот исторический период наблюдался интенсивный рост городов, в связи с чем необходимо было активно развивать правовое регулирование дачного строительства. Предвестниками явились земельные товарищества, главной задачей которых явилось воплощение в жизнь важного социалистического принципа - уравнительный принцип совместного труда и ликвидация личного землепользования.

Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 14.06.1927 «О дачных поселках» впервые ввело термин «дачные поселки». Так обозначены были селения, которые находились за городом, задачей которых было создание условий для отдыха горожан путем создания в том числе санаториев. Существовало важное условие: заниматься сельскохозяйственной деятельностью в данных поселениях должны были не менее 25% жителей.

Вопросы использования земли в данных селениях регулировались Декретом ВЦИК и СНК РСФСР от 13.04.1925 «Положение о земельных распорядках в городах».

Данные документы в основном регулировали большинство правоотношений в сфере дачного строительства и садово-огородного хозяйства до конца Великой отечественной войны.

В 1945 году в условиях хозяйственной разрухи и в целях поощрения военнослужащих Красной Армии был принят нормативный акт СНК СССР от 21.06.1945 №1466 в виде постановления «Об улучшении жилищных условий генералов и офицеров Красной Армии». Из него следовало, что высшие и старшие офицеры, имевшие стаж военной службы 25 лет и больше, имели право на получение участка земли площадью от 0,12 до 0,15 гектара.

Важнейшим нормативным документом после Декрета «О земле», устанавливающим правила дачного строительства явилось постановление

Совета министров СССР от 20.03.1958 № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации», исходя из содержания которого следовало, что формирование дачно-строительных кооперативов происходило по производственному принципу, исходя из необходимости учреждений, организаций и предприятий в создании условий организованного отдыха их рабочих и служащих.

Главными нормативными источниками регулирования вопросов огородничества и садоводства явились Постановление Совета Министров СССР от 24 февраля 1949 года № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих» и Постановления Совета Министров РСФСР от 16 декабря 1955 года № 1522 «О дальнейшем развитии садоводства и виноградарства рабочих и служащих».

Анализируя эти документы можно сделать вывод, что устанавливался новый способ землепользования, агрорекреационный, так как его главной задачей было производство продукции сельского хозяйства в целях более лучшего финансового положения рабочих и служащих, совмещенного с отдыхом как средством для оздоровления.

В целях занятий огородничеством предусматривались городские земли сельскохозяйственного назначения, государственный земельный фонд, лесной земельный фонд, нейтральные земли в зоне железнодорожных путей и автомобильных дорог. По аналогии с дачными участками данные земли распределялись исходя из производственного принципа, ими наделялись организации, предприятия и воинские части. Законодательно устанавливалось, что право пользования землей ограничивалось пятью годами и являлось безвозмездным.

1956 год ознаменовался принятием Типового устава садоводческого товарищества. В нем была сформулирована цель создания товарищества: «развитие коллективного садоводства рабочих и служащих для удовлетворения потребностей в плодах и ягодах, организация отдыха членов товарищества и их семей» [52, с. 209-211].

Устав провозглашал тезис, закреплявший основу ведения коллективного огородничества и садоводства: весь труд на земельных участках осуществляется за счет членов товарищества им самими и членами их семей.

Кроме того, согласно данному Типовому уставу закреплялось правило, что за каждым членом товарищества закрепляется земельный участок в размере, установленном решением исполкома городского, поселкового Совета депутатов трудящихся, но не более 600 кв. метров в городах и 1200 кв. метров вне городов.

В 1958 году был принят Примерный устав дачно-строительного кооператива, которому непременно должны были соответствовать уставы всех создаваемых дачно-строительных кооперативов (ДСК).

Кооператив владел построенными на праве кооперативной собственности дачами. Общее собрание кооператива решало какому члену кооператива передать определенную дачу с относящимся к ней участком земли.

Член кооператива не имел права отдавать иному гражданину дачу с относящимся к ней участком земли. Нормативным способом была зафиксирована очередность, исходя из смысла которой следовало, что дачу выбывшего члена кооператива, в случае отсутствия наследников пая правление кооператива отдавало четко по очередности. Соответственно пайщик не имел права заключить с кем-либо договор купли-продажи дачи с земельным участком. Нередки были такие неправомерные действия, когда пайщик за определенную плату от кандидата на получения пая, стоящего первым в очереди, выходил из кооператива [32].

Огороднические и садоводческие товарищества соответствовали всем признакам юридических лиц, являлись активными пользователями земли, пользовались правом строительства жилых помещений, причем финансовые средства брались четко из целевых взносов членов кооперативов. Также из взносов уплачивались счета за электричество и иные коммунальные услуги.

В 1966 году постановлением Совета Министров РСФСР был введен «семейный» норматив земельного участка: каждой семье мог быть

предоставлен участок до 600 м<sup>2</sup>, а в районах Сибири и Дальнего Востока - до 800 м<sup>2</sup>.

В настоящее время ограничения по предоставлению земельных участков дачникам (огородникам) в законодательстве отсутствуют. В дачных товариществах распространена практика получения одним физическим лицом трех и более земельных участков. Например, в НТСН «Север», территориально расположенного у г. Салехарда, за 14 членами закреплены от трех до пяти земельных участков, при этом анализ реестр членов товарищества показывает оформление земельных участков на членов 23 семьей [46]. На практике предоставленная свобода в данном отношении позволяет злоупотреблять правом на предоставление земельных участков в целях спекуляции, затрудняющей получение земельных участков от товарищества на бесплатной основе:

- 1) оформление земельных участков в собственность членами товарищества с целью последующей их перепродажи;
- 2) закрепления прав на земельные участки за фиктивными правообладателями в целях их последующего предоставления сторонним гражданам за внедоговорную плату лицам, осуществляющим управленческие функции в товариществе.

Кроме того, за счет данного пробела недобросовестные председатели товариществ стремятся закрепить свободные земельные участки в большом количестве за лицами, которые в последующем будут поддерживать при общем голосовании решения или кандидатуру данного председателя (при наличии оговорки в уставе товарищества такой оговорки как один голос – один участок).

В связи с этим, возвращение устойчивого правила советского времени «одна семья – один участок» в действующее законодательство в сфере садоводческих или огороднических товариществ имело бы позитивный эффект. При этом в сегодняшних условиях возможно представление земельного участка большей площади, чем 600 м<sup>2</sup>. Диссертантом предлагается установить ограничение по представлению каждому члену товарищества садово-



огороднических участков при общей площади не более 0,10 га (10 соток), с учетом имеющейся возможности оформления дополнительной площади земли того же размера на другого члена семьи. Данное решение может быть реализовано путем внесения изменений в ст. 22 Закона № 217-ФЗ. Данное изменение не повлечет за собой ограничение прав граждан, поскольку при необходимости производить обработку на земельных участках большей площади у граждан имеется право их получения из категории сельскохозяйственного назначения в собственность или на условиях аренды.

Областным исполнительным комитетам, совминам автономных республик, районным и городским исполнительным комитетам, также профсоюзным организациям надлежало «принимать меры по дальнейшему развитию коллективного землепользования рабочих и служащих, особенно в городах, промышленных центрах и рабочих поселках» [33].

«Производственный» принцип предоставления земли для коллективного садоводства устанавливался в Земельном кодексе РСФСР, принятом в 1970 году.

Статьи с 74 по 78 ЗК РСФСР определяли, что земля для садоводства предоставляется «предприятиям, организациям и учреждениям», а не лично гражданам, которые являются членами садоводческих товариществ.

Освоение территории садоводческого товарищества возможно было лишь после санкционирования районными и городскими исполкомами плана его строительства и обустройства. Необходимо было согласовать данный план с государственными учреждениями пожарного надзора, санитарного надзора и архитектурно-строительного надзора.

Стоит отметить, что ответственность за правомерную реализацию садоводческим товариществом плана организации территории садоводческого товарищества несло руководство организаций, учреждений и предприятий, а также профильные профсоюзные организации.

В соответствии с потребностями граждан Госстрой РСФСР организовал разработку проектной документации типовых проектов летних садовых

домиков. Отметим, что государственными планами, начиная с 1967 года неизменно устанавливались количественные нормы изготовления на заводах всего СССР сборных летних садовых домиков. Они предназначались для розничной продажи гражданам как за наличный расчет, так и через систему кредитования.

Руководству организаций, учреждений и предприятий предписывалось помогать садоводческим товариществам в закладке садов и благоустройстве территорий товариществ. Данные договоры возмездного оказания услуг должны были заключаться с правлениями товариществ [33].

Исходя из Постановления Совета министров РСФСР постоянный и неукоснительный контроль производился за тем, как садоводческие товарищества соблюдают уставы своих товариществ. Ответственность же за правомерность строительства жилых домиков и иных приусадебных построек возлагалась уже на пайщиков – членов товариществ [34].

Начиная с 1979 года пошел процесс переоформления земель с целью предоставить их в бессрочное пользование. Так не было какой-то особой формы данного решения именно для дачно-строительных кооперативов и садоводческих товариществ, исполнительными комитетами была взят за основу акт «О предоставлении земельного участка в бессрочное пользование для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации». Чаще всего он использовался с целью регистрации участка в строительном-монтажном управлении.

В соответствии с Постановлением № 562 (пункт 9) было предусмотрено, что строительные-монтажные работы, а также ремонт садовых домиков и других построек, мелиорация земель, прокладка дорог, прокладка электрических кабелей и установка столбов, водоснабжение, транспортное обслуживание и прочие работы, проводимые для садоводческих товариществ организациями и предприятиями, для которых оказание возмездных услуг гражданам не является профильной обязанностью, производятся исходя из постановления Совета Министров СССР и учитываются в общем объеме реализации возмездных

услуг гражданам, предоставляемых данными организациями и предприятиями [35].

Обобщая все вышесказанное можно сделать вывод, что в 1980-е годы все потребности в коммунально-строительном обслуживании членов садоводческих товариществ должны были удовлетворяться исключительно ими самими, а не теми учреждениями, предприятиями и организациями, работниками которых они являлись. Это явилось следствием того, что на фоне негативных процессов в экономике страны, когда организациям и предприятиям становилось все сложнее выделять деньги на социальные цели, в том числе на софинансирование жизнедеятельности кооперативов и товариществ, стало наблюдаться резкое увеличение создаваемых в стране садоводческих и огороднических товариществ и дачных кооперативов.

В дальнейшем данная тенденция только усиливалась. Так, очередным постановлением Совета Министров РСФСР была четко установлена обязанность товариществ осуществлять за свой счет разного рода работ, в том числе агрохимических, мелиоративных и прочих работ по улучшению качества земли. Но все-таки здесь речь в первую очередь шла не о собственных средствах членов товариществ, а о бюджетных средствах, выделяемых товариществам. Хотя часто из-за недостатка данных средств члены товариществ вынуждены были платить из своего кармана [35].

Если вкратце охарактеризовать сущность судебных споров в рассматриваемой сфере, то можно проанализировать постановление Пленума ВС РСФСР «О применении судами РСФСР законодательства при разрешении споров, связанных с деятельностью садоводческих товариществ».

Судами принимались к рассмотрению споры, связанные с эксплуатацией земельных участков, возникающие между членами садоводческих товариществ, а также между товариществами как юридическими лицами и членами этих товариществ.

Суды рассматривали дела:

- 1) по искам правления товарищества об освобождении садового участка и садового домика;
- 2) по искам выбывших членов товариществ о возврате взносов;
- 3) по искам супруга к супругу (бывшему супругу), являвшимся членом товарищества о разделе имущества (в этих делах товарищество выступало третьим лицом в гражданском споре на стороне одного из участников).

Также речь шла о спорах, связанных с исполнением долговых обязательств, а также о трудовых спорах с гражданами в соответствии с Кодексом законов о труде РСФСР и Гражданским кодексом РСФСР если речь шла о заключении гражданско-правовых договоров.

Немаловажным является наличие в судебных спорах того времени правоотношений, связанных с реализацией ст. 445 ГК РСФСР. Садоводческое товарищество выступая работодателем отвечает перед гражданами своими финансами и имуществом в случае порчи имущества граждан работниками садоводческого товарищества, но имущество и средства садоводческого товарищества складывается из взносов этих же граждан – членов садоводческого товарищества [38].

Закон СССР «О кооперации в СССР» в статье 52 регламентировал такой порядок, что садово-огороднические и садоводческие товарищества входят в систему кооперации. Поэтому садово-огороднические и садоводческие товарищества были советскими общественными организациями, состоящими из советских граждан, являющимися членами данных юридических лиц. Целью данного объединения являлось ведение определенного вида хозяйственной и иной деятельности [26].

До земельной реформы 1990 года земельные участки предоставлялись садоводческим, огородническим и дачным товариществам на праве бессрочного постоянного пользования, а права самих граждан на земельные участки не фиксировались и правоустанавливающие документы им не выдавались.

Статьей 7 закона СССР «О собственности в СССР» провозглашалось, что дачные и садовые строения, сельхозинструменты и сельхозтехника, предназначенные для ведения садоводства и огородничества, сельскохозяйственные насаждения на участке, выращенная сельскохозяйственная продукция и прибыль, полученная от ее реализации – являются частной собственностью члена кооператива[29].

Серьезные изменения в порядок предоставления и правовой режим участков земли для товариществ и кооперативов внес Закон РСФСР «О земельной реформе».

В соответствии с ним гражданам бесплатно передавались все закрепленные за ними земельные участки со всеми постройками, в том числе малопродуктивные сельскохозяйственные угодья и поврежденные земли. За отдельную плату передавались дополнительные участки земли, также возмездным было образование новых огороднических, садоводческих и дачных товариществ и кооперативов, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения [25].

Созданный Государственный комитет РСФСР по земельной реформе, его территориальные органы вместе с Министерством сельского хозяйства и продовольствия РСФСР, а также Министерством лесного хозяйства РСФСР и другими уполномоченными органами исполнительной власти должны были создать условия и осуществить работу по землеустройству, итогом которой будет получения советскими людьми земельных участков для ведения садоводства, огородничества и животноводства. Можно считать, что данная мера послужила катализатором выдачи участков земли гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Постановлением было утверждено «Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также для ведения садоводства, огородничества и животноводства» [37].

Работы по землеустройству, по вопросам оформления и выдаче свидетельств о праве собственности, составление и сопровождение гражданско-правовых договоров о временном пользовании земельными участками, договоров аренды земли осуществлялись за средства государственного бюджета[38].

Образовывались рабочие комиссии, главной задачей которых был прием заявлений граждан с просьбами о выделении им участков земли для садоводства и огородничества.

После учреждения товариществ рабочие комиссии должны были выделить им участки земли. Комитет по земельной реформе после обоснованного решения соответствующей рабочей комиссии составлял документацию, регламентирующую процесс выделения земельных участков. Документы рассматривались Советом народных депутатов. В некоторых случаях это право делегировалось президиуму совета либо исполнительному комитету. При этом органы архитектуры отвечали за установление границ участков и подготовку документации для выдачи права собственности.

Информирование граждан о наличии, месте нахождения, размерах и условиях предоставления земельных участков производилось посредством СМИ.

Таким образом впервые в истории России устанавливалось право получить участок земли любому человеку, а не только сотруднику какой-либо организации. Комиссии, которые состояли из членов исполкома Совета народных депутатов, комитета по экологии и природопользованию и комитета по земельной реформе и земельным ресурсам, теперь были уполномочены формировать товарищества.

Неизменным оставался принцип предоставления земельных участков товариществу, образованному сотрудниками одного предприятия.

Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного

строительства» ввел понятие право собственности на участки земли членов дачных товариществ. Важность данного нормативного акта была в том, что им регламентировался порядок, позволяющий заключать гражданско-правовые сделки по купле-продаже участков земли, которые находились в частной собственности членов товариществ, несмотря на существовавший запрет осуществлять любые правомочия распоряжения (за исключением права наследования несовершеннолетних детей) землей, выведенной из государственной и муниципальной собственности [27].

Стоит подчеркнуть, что за всеми категориями землепользователей (огородниками, садоводами, дачниками) неизменным оставалось право бессрочного постоянного пользования на предоставленные им ранее земельные участки, а также право пожизненного наследуемого владения, установленного еще советским законодательством [31].

Таким образом, новый закон не только закрепил демократичный способ предоставления участков земли гражданам, товариществам и кооперативам в целях осуществления огородничества, садоводства и дачного хозяйства, законность которого подтверждена отсылочной нормой п. 2 ст. 81 Земельного кодекса РФ, но и значительно трансформировал законным режим землепользования.

По сути двенадцать лет действия данного нормативно-правового акта возможно обозначить третьей волной динамичного развития огородничества, садоводства и дачного хозяйства. Характеризовался данный период значительно возросшей ролью органов местного самоуправления сельских поселений, ведь именно в их ведение были переданы перераспределяемые земли.

Важную роль также сыграли органы местного самоуправления городов и поселков, ведь предоставление гражданам дачных, садовых и огородных участков являлось полномочием именно органов местного самоуправления. Принимались и регистрировались заявления людей с просьбой предоставления участков земли, устанавливалась необходимость в земельном участке каждой

конкретной семьи. Учитывая пожелания граждан данные органы местного самоуправления ходатайствовали по поводу определенных участков земли перед органами, в чьем ведении находился фонд перераспределяемых земель. И именно эти органы участвовали в формировании и определении списка членов огороднического, садоводческого и дачного товарищества. Они по сути учреждали данные организации, так как после госрегистрации товарищества и согласования плана организации и застройки территории, именно они должны были обоснованно решить вопрос о предоставлении земельных участков в частную собственность гражданам - членам товариществ и земельных участков общего пользования на праве бессрочного постоянного пользования.

Таким образом, вместо устоявшегося производственного принципа предоставления земельных участков (предоставления работникам предприятий и организаций) был установлен демократичный принцип очередности (исходя из момента принятия заявления о предоставлении участка земли с учетом личных пожеланий людей).

Представляется возможным обозначить те правоотношения советского времени, которые не завершились со становлением российского законодательства, а нашли в нем отражение, причем механизм их регуляции практически не поменялся.

То есть это именно те правоотношения, которые роднят советское право и право переходного периода с современным российским правом в регулировании данной сферы.

Дачно-строительные кооперативы и садоводческие товарищества приобретают права и пользуется правами юридических лиц с момента регистрации их уставов, обязанности как для юридических лиц для них там не прописаны.

В начале - середине 90-х годов XX века регистрации подлежали только уставы некоммерческих организаций. Затем до 1998 года в администрациях требовалось регистрировать и сами объединения, как вновь образующиеся, так и созданные ранее. В 1998 году полномочия по регистрации были переданы



органам юстиции, и до того времени как начал действовать ФЗ «О регистрации юридических лиц» садоводческие и дачные некоммерческие объединения подлежали регистрации также в Министерстве юстиции РФ наряду со всеми некоммерческими организациями. Одновременно стало действовать требование о регистрации постановке на учет в налоговой инспекции.

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» расширил круг прав, предоставив возможность образования иных видов юридических лиц – огороднических, садоводческих, а также дачных кооперативов, некоммерческих товариществ и партнерств [28].

Уставы подлежали регистрации в исполнительных комитетах. Естественно регистрация уставов органами власти была и остается необходимой, однако такая регистрация для приобретения прав юридического лица в советский период подразумевала контроль со стороны власти исключительно в отношении соответствия целям, прописанным в уставе. В настоящее время обязанность регистрации устава в ФНС, то есть в органе, регистрирующем уставы коммерческих организаций, создает правовую неопределенность, в результате которой в планы проверок надзорными органами дачные и садоводческо-огороднические объединения попадают наряду с коммерческими организациями и органами власти, так как планы формируются на основании сведений налоговой службы.

Ликвидация такого объединения так же, как и по примерному и типовому уставам, возможна по решению общего собрания (добровольно) и в судебном порядке (принудительно), по решению органа власти, но без решения суда по действующему законодательству – невозможна.

Право выплаты вознаграждения из членских взносов (наряду с возможностью иметь наемных работников с оформлением трудовых отношений в порядке КЗоТ и ТК РФ) в ранее действовавшем Федеральном законе от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) отражено в

ст.2: общее собрание и только оно обладает правом поощрять членов правления товарищества, контролирующий орган, членов комиссии, отвечающей за соблюдение законов, фонда проката и фонда взаимного кредитования [28].

Особо можно сказать о противоречивых в прошлом положениях, которые можно охарактеризовать как спорные и для действующего законодательства:

1) По своим обязательствам отвечают всем принадлежащим им имуществом. Обязательства могли возникать в результате сделок, которыми могли являться договоры гражданско-правового характера (на подрядные работы, на оказание услуг, в некоторых случаях - на энергоснабжение). Денежные средства имели целевое назначение, а солидарная субсидиарная ответственность (для членов потребительского кооператива) распространялась на невнесенные целевые средства, иными словами – на их недобор, и не была в правовом смысле тождественной материальной ответственности физических лиц (органов управления) по обязательствам юридического лица в случае недостатка средств, могущими быть взысканными, возникшего по вине физических лиц - органов управления.

Имущество, которое могло быть реализовано для обеспечения ответственности по обязательствам, представляло собой либо малоценное, либо движимое. Имущество в виде водопроводных сетей (электросети, трансформаторные подстанции категорически не могли являться имуществом таких объединений не только по технике безопасности, но и в силу того, что безоговорочно находились в государственной (социалистической) собственности и на балансе специализированных предприятий), каких-либо сезонных строений и т.п. не могло быть реализовано путем его продажи. Кроме того, согласно уставам, такое имущество при ликвидации дачно-строительного кооператива и садоводческого товарищества поступало в ведение исполкомов. Как такое имущество могло быть ликвидировано либо могло удовлетворить претензии кредиторов – представить себе затруднительно. Если дачно-строительный кооператив все же имел в кооперативной собственности дачные строения, которыми теоретически мог распорядиться, то в отношении садовых

домов в уставе имелась правовая неопределенность: с одной стороны, в уставе товарищества ничего не сказано о принадлежности домов, с другой – при выбывании гражданина товарищество согласно уставу, возмещало ему стоимость его строения. Кроме того, затруднительно было бы относить к обособленному имуществу и дороги общего пользования.

2) Товарищества и кооперативы подлежали ликвидации при уклонении от целей, заявленных в уставе. Аналогичный контроль со стороны государства за соответствием целям, заявленным в уставе, установлен законом и в настоящее время – в отношении некоммерческих организаций нормами закона, который не распространяется на существующие сейчас садоводческие и дачные некоммерческие объединения (они подлежат внутреннему контролю). Можно полагать, что российское право освободило такие объединения от государственного контроля за соответствие целям, заявленным в учредительных документах (в частности, поскольку цели, установленные для них законом не связаны с экономической деятельностью).

Таким образом, до 1991 года земельные участки выделялись юридическим лицам, коими являлись предприятия и учреждения. Обычные люди были лишены этого права. Кроме того, участки земли выделялись лишь для целей пользования. После это решением исполнительных комитетов образовывались дачно-строительные кооперативы и садоводческие товарищества. Участки земли, предназначенные для индивидуальных садовых домов и дач, юридически не подлежали пользованию гражданами - членами дачно-строительных кооперативов и садоводств. Участки под инфраструктурными объектами, под дорогами, хозяйственными территориями, окружающими их лесополосами, участки земли, предназначенные для индивидуальных садовых домов и дач, оформлялись как единый землеотвод в бессрочное пользование дачного кооператива или садоводства. Бюро технической инвентаризации (БТИ) осуществляло государственный учет генпланов поселений, в которых помимо общей территории обязательно была

зафиксирована распланировка земельных участков под индивидуальные строения.

В заключении данного параграфа можно подвести некоторые итоги, выявить те правоотношения, которые роднят советское право и право переходного периода с современным российским правом в регулировании обсуждаемых нами вопросов.

1. В период построения коммунизма принцип распределения садовых участков имел социальную направленность. Государство стремилось обеспечить каждую семью дачей. На сегодняшний день рынок земельных участков в определенной части имеет спекулятивный характер. Предприимчивые граждане получают по несколько, а то и десятки садовых участков, которые после оформления полного пакета документов выставляются на продажу. Данной возможностью также пользуются недобропорядочные председатели товариществ, преследуя цели уступки прав на земельный участок за определенную плату. В связи с этим, отказ от ранее существовавшей практики предоставления земельных участков не оправдан с точки зрения социально-экономических последствий.

2. Уставы подлежали регистрации в исполкомах. Разумеется, что регистрация уставов органами власти была и остается необходимой, однако такая регистрация для приобретения прав юридического лица в советский период подразумевала контроль со стороны власти исключительно в отношении соответствия целям, прописанным в уставе. В настоящее время обязанность регистрации устава в ФНС РФ, то есть в органе, который регистрирует уставы коммерческих организаций, создает правовую неопределенность, в результате которой в планы проверок надзорными органами садоводческих и огороднических товариществ и другие объединения попадают наряду с коммерческими организациями и органами власти, так как планы формируются на основании сведений ФНС РФ.

3. Положения уставов о выплате пая выбывающему из кооператива или компенсации расходов выбывшему члену садового товарищества. В Законе

№ 66-ФЗ такие положения действуют и в настоящее время и с точки зрения права справедливы. Однако следует иметь в виду, что стоимость такой компенсации согласно законам рынка и при наличии частной собственности заложена в стоимость недвижимости, право на которое переходит при его продаже. При наследовании имущества можно говорить о «наследовании» такой условной компенсации. Отчасти такой порядок единственно возможен и в силу происшедшей деноминации. К примеру, размер пая в дачном кооперативе в начале 1980-х годов был зафиксирован равным 500 советским рублям (такую сумму выплатить в настоящее время невозможно, какими бы средствами объединение не располагало). В начале 1990-х годов тот же пай был деноминирован до 1000 рублей (что, в свою очередь, делает его выплату возможной, но саму компенсацию – абсурдной).

## 1.2. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

С 1 января 2019 года вступила в силу большая часть Закона № 217-ФЗ. Вступление в силу данного закона привело к изменению 39 различных нормативных актов, поэтому и начать действовать данный нормативно-правовой акт смог лишь с 1 января 2019 года. С целью окончания некоторых отдельных процессов по реорганизации законодателем был установлен пятилетний переходный период.

Данный закон ввел ряд новых понятий и терминов, регулирующих данные правовые отношения, значительно изменил правовой статус как рядовых членов садоводческих товариществ, так и администраций товариществ.

Одной из главных задач данного нормативно-правового акта, введенного вместо федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» безусловно была попытка разрешения проблем, возникающих в дачно-садоводческой сфере, охватывающей более 60 миллионов дачников и огородников.

Когда в 2014 году началась подготовка закона, разработчики выделяли несколько важнейших проблем, назревших в дачно-садово-огороднических отношениях и требовавших максимально быстрого и безболезненного разрешения.

Во-первых, это существование великого множества различных организационно-правовых форм огороднических, садоводческих и дачных объединений. Всего насчитывалось девять самостоятельных некоммерческих юридических лиц, таких как садоводческие некоммерческие товарищества, дачные некоммерческие партнерства, различные огороднические, садоводческие и дачные кооперативы и так далее. Не только простым гражданам, даже специалистам нередко не удавалось до конца разобраться в специфике различных форм этих некоммерческих организаций.

Во-вторых, по сути полная бесконтрольность установления правлениями этих объединений разного рода взносов. Старый закон содержал много неопределенностей по количеству и величине членских и иных взносов, чем и пользовались правления.

В-третьих, проблема невозможности регистрации по месту жительства в построенных на дачных участках капитальных строениях, пригодных для круглогодичного проживания.

В-четвертых, старый закон содержал пробел и никак не регулировал методы и способы поддержки существующим и вновь образуемым садоводческим, огородническим и дачным объединениям со стороны муниципальных образований. Речь здесь идет, прежде всего, о предоставлении ими различных инженерных и коммунальных коммуникаций [8].

Новым законом устанавливается, что единственными законными формами некоммерческих организаций в сфере садоводства и огородничества являются лишь две – садоводческие товарищества и огороднические товарищества. Таким образом, дачные некоммерческие товарищества и дачные некоммерческие партнерства должны быть преобразованы в садоводческие товарищества, а все участки, используемые ранее для дачного строительства

или ведения дачного хозяйства, именуются теперь «дачными участками» [52, с. 107-108].

Исходя из этого многие нормативно-правовые акты были подвержены изменениям. В первую очередь это касается как российских кодексов, так и множества иных федеральных законов.

Таким образом в новом федеральном законе было ликвидировано отличие между садоводческими и дачными объединениями и предусмотрено лишь две разновидности объединений граждан: ОНТ (огороднические некоммерческие товарищества) и СНТ (садоводческие некоммерческие товарищества).

Исходя из буквы действующего закона данные виды объединений являются некоммерческими юридическими лицами, товариществами собственников недвижимости.

Образование новых огородных и садовых земельных участков происходит путем трансформации или муниципальной земли, или земель сельхозназначения. Каждый земельный участок, предназначенный для огородничества или садоводства по закону может являться частью территории лишь единственного огороднического или садоводческого объединения.

Гражданин – собственник участка может осуществлять свои полномочия (занятие садоводством или огородничеством) или индивидуально, или являясь членом товарищества

В соответствии с ч. 2 ст. 16 Закона № 217-ФЗ минимальное число членов товарищества – 7 человек.

Если данная правовая норма нарушается, то юридическое лицо может быть ликвидировано судом. В суд с данным законным требованием могут обратиться представители администрации органа государственной власти субъекта России, представители администрации органа местного самоуправления, в том случае, если данное юридическое лицо находится на земле муниципального образования, а также гражданин, владеющий участком земли, непосредственно находящимся на территории товарищества.

При ликвидации товарищества после удовлетворения требований кредиторов, если таковые имеются, собственники земли в товариществе приобретают право собственности на общее имущество данного товарищества

Вне зависимости от членства в товариществе все собственники участков земли в товариществе получают общее имущество пропорционально площади их земельных участков.

По закону общее собрание членов товарищества является безусловно главным органом любого товарищества. Если на общем собрании присутствует более 50% от общего числа членов товарищества, то он компетентно принимать решения, находящиеся в его компетенции [8].

Властные органы товарищества созданы по образцу, действующем в предыдущем законе, но с некоторыми отличиями. Представителем исполнительного органа является председатель товарищества. Правлением товарищества является постоянно действующий исполнительный коллегиальный орган товарищества, который избирается на срок пять лет. В него может входить не более 5% зарегистрированных членов товарищества, но численность его не может быть менее трех членов товарищества. Данное нововведение позитивно повлияло на управляемость правления товарищества его членами. А в силу неизбежного уменьшения состава правления сократились и расходы на его содержание, что стало позволять больше членских взносов направлять на иные, взаимопользные цели товарищества. Общее собрание товарищества полностью контролирует правление товарищества. Хотя и новый закон увеличил срок полномочий как председателя товарищества, так и правления, общее собрание обладает властью в случае необходимости переизбрать председателя, правление в целом или отдельного члена правления.

Заседания правления будут признаны правомочными, если на них при принятии решений присутствует не менее 50% членов правления. Для принятия решения необходимо простое большинство голосов. В случае равенства голосов будет принято то решение, за которое проголосовал председатель.



Также предусмотрена должность ревизора (ревизионной комиссии) для контроля целевого использования финансовых средств товарищества.

Законом предусмотрена возможность преоформления садоводческого некоммерческого товарищества в товарищество собственников жилья. При этом организационно-правовая форма остается неизменной, а главным требованием будет являться соответствие товарищества собственников жилья Жилищному кодексу РФ и другим нормативно-правовым актам, регулирующим вопросы жилищного законодательства. Должны соблюдаться также некоторые условия. В частности, садоводческое товарищество должно находиться на территории населенного пункта, а также все земельные участки, находящиеся на территории садоводства, должны быть застроены жилыми домами. Причем такое изменение статуса некоммерческого юридического лица не будет считаться его реорганизацией [8].

По решению членов общего собрания товарищества может быть изменена сфера деятельности товарищества. Может быть принято решение осуществлять исключительно производство, переработку и сбыт продукции растениеводства.

Также может осуществляться какая-либо другая деятельность, не связанная с садоводческими вопросами, при этом также не производится реорганизация товарищества, а создается потребительский кооператив.

Реорганизация же должна быть осуществлена при образовании производственного кооператива, необходимо будет внести изменения в ЕГРН.

Дачные хозяйства и кооперативы, а также дачные и огороднические некоммерческие партнерства, иные объединения садоводов и огородников, образованные до 1 января 2019 года не подлежат реорганизации в обязательном порядке.

Новым закон был установлен переходный период в пять лет (до 1 января 2024 года) в течении которого ко всем образованным ранее дачным или садоводческим некоммерческим партнерствам будут применяться нормы действующего закона, касающиеся либо огороднических, либо садоводческих товариществ.

Уставы дачных и садоводческих некоммерческих партнерств, а также огороднических некоммерческих партнерств должны быть изменены и эти изменения должны быть зарегистрированы в ЕГРН.

Закон не требует изменение названий организаций во время проведения данной процедуры, но по желанию общего собрания членов товариществ в наименование товарищества может быть внесено изменение.

Жилыми домами признаются те строения, которые находятся на территории земельных участков и зарегистрированы в ЕГРН до 01.01.2019 года с формулировкой «жилое строение». Закон не содержит обязательность замены документов на жилые помещения, если ранее они были зарегистрированы в ЕГРН. Но в случае необходимости собственник жилого помещения может как поменять документы, так и изменить наименование.

В соответствии с новым законом «садовыми домами» являются нежилые помещения, а также постройки для временного пребывания и отдыха, за исключением гаражей и хозпостроек, зарегистрированные в ЕГРН до 01.01.2019 года, при условии, что они находятся на территории садовых участков.

Общее собрание членов товарищества обладает полномочиями, сверяясь с реестром членов товарищества, распределить участки земли среди членов данного товарищества.

В соответствии с федеральным и региональным законодательством возможны случаи безвозмездного предоставления в частную собственность граждан земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности.

В соответствии со ст. 15 Закона № 217-ФЗ в течение месяца со дня государственной регистрации огороднического или садоводческого некоммерческого товарищества в ЕГРН должен быть образован реестр членов товарищества. Непосредственно созданием реестра товарищества занимается председатель, либо любой член правления, кому председатель даст поручение.

В обязательном порядке в реестр будут вноситься данные о кадастровых номерах всех земельных участков, собственниками которых являются члены товарищества, а также сведения о самих членах товарищества [8].

В обязанность членам товарищества вменяется предоставление правдивых данных для ведения реестра, а в случае изменения каких-либо данных незамедлительное информирование об этом председателя или иных членов правления. В случае неисполнения этой обязанности на члена товарищества скрывшего или заблаговременно не предоставившего сведения, обязательные для внесения в реестр, возможно возложение расходов товарищества, если причиной этих расходов будет отсутствие информации в реестре членов товарищества.

Нормативно был установлен принцип территориального подчинения, в соответствии с которым невозможно осуществление полномочий на одной территории нескольких товариществ с общей инфраструктурой и одной территорией общего пользования. Таким образом невозможно возникновения огороднического товарищества на территории садоводческого и наоборот.

Данный запрет обуславливается закреплением нормальных правовых отношений между товариществами, связанных с общей территорией и использованием инженерно-коммунальной инфраструктуры. На территории одного огородничества или садоводства осуществлять деятельность может только одно товарищество.

После вступления в силу закона у собственников огородных или садовых земельных участков появилось право создавать только одно некоммерческое огородническое или садоводческое товарищество, границы которого устанавливаются нормативными документами, которые должны быть установлены органами местного самоуправления, но до этой процедуры они должны быть утверждены общим собранием членов товарищества.

Образование новых земельных участков происходит посредством межевания в соответствии с принятым планом межевания, а также устанавливается территория земель общего назначения.

При подготовки нормативной документации планирования территории, в границы данной территории необходимо включать земельные участки, соответствующие определенным требованиям.

Данные земли должны принадлежать членам товарищества и на них должно быть оформлено право собственности.

Они должны находиться на территории единственного муниципалитета и составлять единую неделимую структуру планировки либо сумму частей данной структуры.

Во время проведения процедуры образования территорий новых огородничеств и садоводств и разработки плановой документации, в границы территорий товариществ могут входить государственные и муниципальные земельные участки, которые не предоставляются ни физическим, ни юридическим лицам, при этом их площадь должна варьироваться в диапазоне от 20% до 25% площади садоводческих или огороднических участков земли, которые входят в границы садоводческих или огороднических земель.

В соответствии с градостроительным и земельным законодательством территории и участки общего пользования также могут включаться в границы садоводств и огородничеств.

Если границы садоводств и огородничеств каким-то образом ограничивают или полностью прекращают доступ с соседних земельных участков к территориям общего пользования, то такие границы не могут быть зафиксированы

Объекты недвижимости, при условии, что эта недвижимость возникла после 01.01.2019 года, а также если она является собственностью членов товарищества на праве общей долевой собственности пропорционально площадям их участков, являются общим имуществом, расположенном на территории садоводческих или огороднических товариществ.

Таким образом общие земельные участки и объекты капитального строительства используются исключительно для нужд огородников и садоводов.

Чаще всего здесь речь идет об электроснабжении, водоснабжении, газоснабжении, водоотведении, проходах и проездах на территорию товарищества, охране территории, сборе мусора, а также о каких-либо движимых вещах для удовлетворения потребностей членов товарищества.

Образование общих земель происходит при разработке нормативных документов по планированию территории огороднических или садоводческих товариществ.

Собственники земли свободно и без взимания какой-либо платы пользуются общей землей для проезда и прохода к территории своих земельных участков.

Никто не имеет права как-либо ограничить доступ собственников к своим земельным участкам.

Образование общего имущества преследует несколько задач.

Во-первых, все собственники земельных участков в границах огороднических и садоводческих беспрепятственно используют земли общего пользования для собственных нужд.

Во-вторых, возможно содержание на общих участках иного имущества общего пользования (например, спортивные и детские площадки).

После того, как товарищество зарегистрировано в ЕГРН, товарищи - собственники земли имеют право в ходе общего собрания товарищества, обязательно в присутствии всех членов огороднических или садоводческих некоммерческих товариществ вынести решение о желании приобрести доли в общем имуществе в собственность, как на возмездной, так и безвозмездной основе и без выдела доли в натуре [8].

Если выполнены определенные условия, то общее собрание товарищества может безвозмездно передать общее имущество товарищества в муниципальную или региональную собственность, естественно, исходя из территориального распоряжения товарищества.

Такими условиями являются то, что было принято такое решение на общем собрании товарищества при условии, что данное имущество может находиться в муниципальной или государственной собственности.

И конечно же необходимо заручиться поддержкой всех владельцев огородных и садовых участков, которые зарегистрировали право общей долевой собственности на имущество товарищества на его переход муниципальному образованию или региону.

На общую недвижимость, которая принадлежит товариществу, не может быть обращено какое-либо взыскание. Если товарищество прекращает свое существование, то это имущество безвозмездно переходит в общую долевую собственность граждан – владельцев участков четко пропорционально площади их участков. Это произойдет в любом случае без учета того, являются ли собственники земли членами данного товарищества или нет.

При оформлении сделок с садоводческими или огородническими участками, приводящими к изменению собственника на эти земли, доля в праве общей собственности на общее имущество от предыдущего собственника переходит к новому владельцу.

Владелец доли в праве общей собственности на общее имущество не имеет право что-либо совершить, что может привести к передаче доли отдельно от права собственности на свой огородный или садовый участок. Он также не имеет право произвести отчуждение доли отдельно от права собственности на участок

Если владельцу огородного или садового участка принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество, то условия договора, где предметом сделки является переход права собственности такой доли без перехода права собственности на садовый или огородный земельный участок, будут являться ничтожными.

В новом законе уточняются проблемные вопросы застройки дачных участков. Запрещено возведение домов в случае отсутствия градостроительного

регламента, в котором зафиксированы параметры застройки исходя из правил землепользования.

Отменяется обязанность по уплате вступительных взносов, но взносы, внесенные ранее (до вступления в силу закона) не возвращаются. Устанавливается обязанность товариществ обеспечить перечисление целевых и членских взносов исключительно на банковский счет товарищества.

Здесь следует отметить, что в качестве одного из оснований для исключения из товарищества теперь является неуплата взносов в течении более двух месяцев с момента возникновения такой обязанности [8].

Особо следует сказать о правах дачников, не являющихся членами товариществ, так как новым законом перечень их прав был значительно увеличен.

В частности, если граждане имеют земельный участок на территории товарищества, ведут там хозяйственную деятельность, но членами товарищества не являются, они все же получают определенные права. Например, они могут участвовать в общих собраниях товарищества и голосовать на них, но по определенному законом спектру вопросов: определение размера взносов и порядка их уплаты, приобретение имущества общего пользования, в том числе земельных участков, передачи участков в общую долевую собственность, в государственную или муниципальную собственность.

Им также предоставляется права обжалования любых решений общего собрания товарищества.

Стоит также отметить, что для граждан, не являющихся членами товарищества определяется размер ежегодной платы, который по общему правилу должен быть равен сумме ежегодных членских и целевых взносов членов товариществ.

На праве общей долевой собственности членам товариществ принадлежит общее имущество (пропорционально площади участков), при условии, что оно было произведено или получено в собственность после

01.01.2019 года. Важными условиями этого является то, что участки земли, принадлежащие членам товариществ, находятся на территории этих товариществ и была произведена государственная регистрация прав общей долевой собственности [64].

С переходом права на земельный участок (огородный или садовый) одновременно переходит право общей долевой собственности на имущество общего пользования.

По решению общего собрания теперь возможен переход общего имущества товарищества в муниципальную собственность или в собственность субъекта России. На практике это коснулось в первую очередь систем водоснабжения, канализации, электрических сетей, автомобильных дорог и так далее [8].

Новым федеральным законом также были установлены определенные сроки для реализации некоторых прав. В частности, до 1 января 2024 года предоставляется возможность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, предоставленными садоводческим, огородническим и дачным организациям на право собственности или аренды.

До 31 декабря 2020 года граждане – члены дачных, садоводческих и огороднических организаций имеют право бесплатно приобрести в собственность земельный участок на территории товарищества при условии, что он будет использоваться исключительно для дачного хозяйства, огородничества и садоводства [64].

Если ранее действовавший закон обязывал собственника земельного участка в течении трех лет после приобретения права собственности освоить свой земельный участок, то новый закон исключил данную обязанность.

Был обозначен более простой способ получения разрешения пользования подземными водами для обеспечения бытовых нужд товариществ, разрешено рыть скважины и пользоваться ими без лицензии до 2020 года.



Ряд нововведений закона коснулся также вопросов регулирования прав и обязанностей правления товариществ, а также более четко отрегулировал некоторые организационные процедуры.

Если по ранее действующему законодательству необходимо было не менее трех учредителей товарищества, то в новый закон установил требование по минимальному количеству учредителей в семь человек.

Председатель и правление товарищества могут избираться на любой срок (как это будет установлено на общем собрании), но на срок не более пяти лет. Ранее действовавший закон устанавливал максимальный срок лишь в два года [64].

Было четко установлен круг вопросов, принимаемых на общем собрании, требующий квалифицированного большинства голосов. 2/3 голосов принимаются следующие вопросы:

- 1) выборы председателя правления и досрочное сложение полномочий;
- 2) выборы членов правления и досрочное сложение полномочий;
- 3) выборы ревизионной комиссии и досрочное сложение ее полномочий.

Стоит отметить, что при решении вопросов приема и исключения членов товарищества мы наблюдаем обратную тенденцию: если раньше при решении этих вопросов необходимо было квалифицированное большинство голосов членов товарищества, присутствующих на собрании, то теперь достаточно простого большинства.

Законодательно установлена очно-заочная форма голосования, а также обязанность правления уведомлять членов товарищества о времени, месте и повестке общего собрания посредством электронной почты [8].

Таким образом, новый закон в целом соответствует требованиям современного гражданского законодательства, что проявляется в более четком и понятном регулировании вопросов, связанных с ведением дачного, огородного и садового хозяйства.

Закрепляются и вводятся формы государственной поддержки огородников и садоводов, стал возможен переход общего имущества товарищества в муниципальную собственность или в собственность субъекта России.

Плюсом нового закона стало и то, что он старается защитить как права граждан, не желающих становиться членами товариществ, так и полноправных членов садоводческих и огороднических товариществ.

В заключении хотелось бы подвести некоторые итоги и выработать определенные предложения и рекомендации.

Юридический статус дачной или садоводческой некоммерческой организации граждан дает ей полномочия осуществлять свою деятельность в одной из организационно-правовых форм некоммерческого юридического лица, которая зафиксирована не в ГК РФ, а в отдельном законе, регулирующем деятельность таких организаций, в том числе функционировать без образования юридического лица по аналогии с общественными объединениями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Поэтому предлагается вернуться к открытому перечню организационно-правовых форм некоммерческих организаций, зафиксированных в статье 50 ГК РФ, а огороднические и садоводческие некоммерческие товарищества не следует понимать как товарищества собственников недвижимости в том отношении, в каком ТСН понимается в ГК РФ.

Так как садоводческие и огороднические товарищества не обладают обособленным имуществом на праве собственности, а те денежные средства, которые у них есть могут тратиться только на специальные цели, то они не обладают ни административной, ни гражданской деликтоспособностью. Поэтому ни сами товарищества, ни их законные представители – физические лица не должны подлежать административной или гражданско-правовой ответственности, хотя формально эти организации являются юридическими лицами. Помимо того, что вина объединения не может быть признана исходя из вины физического лица, пусть избранного в органы управления, но не

имеющего полномочий по принятию самостоятельных решений, установление вины объединения в отсутствие вины физического лица будет также абсурдным, поскольку нельзя признать вину общего собрания в том, что оно приняло то или иное решение.

Садоводческие и дачные объединения не могут не обладать правомочиями и не могут быть лишены таких правомочий как, в частности, действовать в соответствии со своим зарегистрированным уставом; от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права; защищать свои права и интересы в суде (в том числе при угрозе их нарушения), обращаться в вышестоящие органы и (или) в суд с оспариванием решений (полностью или в части), действий, бездействия органов государственной власти, местного самоуправления, должностных лиц; создавать ассоциации (союзы).

Необходимо разъяснения смысла, который понятию «юридическое лицо» придает КоАП РФ. То, что большинство его статей прописывает санкции для юридических лиц, не может означать применение этих санкций в равной мере к коммерческим организациям (а также организациям, получающим бюджетное финансирование) и к юридическим лицам – некоммерческим организациям, которые не являются хозяйствующими субъектами. Тем более, в отдельных статьях КоАП РФ, предусматривающих административное наказание для неправительственных некоммерческих организаций, прямо указывается, что распространяются они на некоммерческие организации.

## ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

С 1 января 2019 года членство в СНТ (садоводческом некоммерческом товариществе) и ОНТ (огородническом некоммерческом товариществе) регулируется третьей главой Закона № 217-ФЗ.

Члены СНТ и ОНТ обладают множеством прав. Они могут участвовать в управлении делами товариществ, добровольно прекращать членство и обжаловать любые решения рабочих органов товариществ, которые могут повлечь какие-либо гражданско-правовые последствия. Имеют право подавать обращения и жалобы в рабочие органы товариществ в порядке, установленном законом и уставом данного товарищества.

Статья 21 Закона № 217-ФЗ устанавливает возможность ознакомления и в случае уплаты определенной суммы, установленной решением общего собрания товарищества, получение любым членом товарищества копии:

- 1) устава товарищества, документа о внесении в него изменений, документа, где удостоверяется внесение записи в ЕГРЮЛ;
- 2) бухгалтерской отчетности ОНТ или СНТ, отчеты о доходах и расходах товарищества, отчеты о выполнении смет, аудиторские отчеты (в случае проверок);
- 3) оформленные заключения ревизора (ревизионной комиссии) СНТ или ОНТ;
- 4) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отраженное в его бухгалтерском балансе;
- 5) протоколов общего собрания об учреждении товарищества, протоколы всех общих собраний членов товарищества, протоколы всех заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии СНТ или ОНТ;
- 6) финансово-экономическое обоснование количества и величины взносов;

7) иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Законом № Закона № 217-ФЗ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Стоимость предоставления копий всех перечисленных документов не может быть больше стоимости их изготовления. Данные копии предоставляются бесплатно при запросе их каким-либо федеральным или региональным органом власти, муниципальным органом власти (муниципалитета, в границах которого расположен данный земельный участок), а также ревизора или ревизионной комиссии. Данным органам и должностным лицам необходимо подать запрос в письменном виде [8].

Все заверенные копии этих документов могут получить и рядовые члены товариществ. Для этого необходимо подать должным образом оформленное заявление в правление товарищества.

Разберем алгоритм порядка вступления в члены огороднических и садоводческих товариществ, выделим основания для этого.

Членами товариществ могут быть лишь люди, то есть физические лица.

Прежде всего, в правление товарищества необходимо подать заявление о вступлении в товарищество. Обязательным условием для претендента в члены товарищества является наличие садового или огородного участка, который находится в границах товарищества.

Недостаточное правовое регулирование в части предоставления земельных участков является благоприятным условием для злоупотребления полномочиями со стороны председателя и (или) правления. Речь в частности идет о теневом рынке продажи земельных участков, находящихся в аренде у товариществ. Администрация муниципалитета своим постановлением утверждает проект планировки территории, разбив территорию на земельные участки различной категории (общего пользования, для ведения садоводства и огородничества и т.д.).

Председатель выделяет участки членам товарищества, и до оформления участков в собственность, до прохождения всех установленных процедур

происходят странные метаморфозы: в реестре членов товарищества и закреплённых за ними участков странным образом начинают меняться фамилии пользователей. Все это делается под прикрытием председателя, который фамилию продавца участка меняет на фамилию покупателя, получая за это какую-либо материальную выгоду. Таким образом, участок может быть по два-три, а иногда и более раз перепродан без оформления законным образом права собственности, и соответственно без уплаты налогов с такой сделки. А если председатель выделяет свободные участки подставным лицам (знакомым, на чьи паспорта оформляет участки), то в этом случае и общее собрание всегда может находиться под контролем, так как эти подставные лица не обеспечивают кворума, и, следовательно, оно может быть признано недействительным несостоявшимся. А при проведении заочного голосования данные подставные лица всегда голосуют по указке председателя.

Данная проблема известна специалистам. В диссертационном исследовании М.И. Парковская выделила этот способ, связанный с незаконным перераспределением садовых участков и переоформлением (регистрацией) прав на них. В настоящее время, очередность вступления кандидатов в члены товарищества не имеет открытой основы [42, с. 3].

Вместе с тем решение данной проблемы возможно с использованием современных информационных технологий. С учетом имеющейся практики ведения различных баз данных исполнительными органами государственной власти полагаем возможным создать открытый реестр членов садоводческих или огороднических товариществ на федеральном уровне с включением в него закрытой части в отношении определенных сведений. Функции оператора данного реестра возложить на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, поскольку в её задачи входит осуществление функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, ведения Единого государственного реестра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества [22].

Обязанность по внесению в реестр данных с обоснованием (загрузкой сканированных документов) о предоставленных земельных участках, а также лицах претендующих на их получение в пределах территории товариществ, закрепить за последними путем дополнения в ст. 15, ст. 19 Закона № 217-ФЗ. Следует отметить, что в настоящее время в Законе № 217-ФЗ имеются нормы в части ведения реестра, но его можно охарактеризовать как внутренний документ, в который возможно в любой момент внести необходимые сведения или удалить ненужные.

Внедрение электронного реестра членов садоводческих или огороднических товариществ обеспечит:

- 1) прозрачность изменения членского состава, в том числе доступность и непроизвольность решений по принятию членов товарищества и прекращению членства;
- 2) формирование открытой очереди на получение земельных участков в границах товарищества;
- 3) хранение электронных документов о правах на земельный участок (членстве) с возможностью их запроса в случае утраты;
- 4) получение доказательств при возникновении споров;
- 5) решение иных вопросов.

В уставе товарищества должен быть зафиксирован порядок рассмотрения заявления общим собранием товарищества. Датой вступления в члены товарищества считается день принятия данного решения общим собранием товарищества.

Был четко установлен круг вопросов, принимаемых на общем собрании, требующий квалифицированного количество голосов тех членов, которые присутствуют на общем собрании. 2/3 голосов принимаются вопросы, касающиеся выборов председателя правления товарищества, членов правления и ревизионной комиссии товарищества, а также вопросы досрочного прекращения полномочий всех этих должностных лиц.

Стоит заметить, что в некоторых случаях председатель правления может избираться не членами товарищества, а членами правления товарищества. В качестве иллюстрации можно привести судебное дело 2019 года, рассмотренное Талдомским районным судом Московской области.

30 сентября 2019 года Талдомский районный суд Московской области рассмотрел гражданское дело по иску Тарасовой Е.А. к СНТ «Дружба» о признании недействительными решений правления СНТ «Дружба». Тарасова Е.А. подала в суд исковое заявление к СНТ «Дружба» о признании недействительными решений правления СНТ «Дружба» от 01.12.2018 года. Тарасова является законно избранным правления СНТ «Дружба». 01.02.2019 года ей стало известно, что с 29.01.2019 года председателем СНТ «Дружба» зарегистрирован Косихин М.Ю. В соответствии с протоколом заседания правления от 01.12.2018 года следует, что было принято решение избрать председателем Косихина М.Ю., так как у Тарасовой Е.А. закончились полномочия

Протоколом от 22.07.2017 года были утверждены все протоколы заседаний правления с августа 2016 года по 22 июля 2017 года. Значит, срок полномочий председателя правления исчисляется уже не с 28.08.2016 года, а с 22.07.2017 года и истекает 22.07.2019 года. Считает решение правления незаконным, так как к компетенции правления досрочное прекращение полномочий председателя правления не относится. Решение о досрочном прекращении полномочий председателя относится исключительно к компетенции членов СНТ. 1 декабря 2018 года было незапланированное собрание членов правления для обсуждения темы нормализации работы правления и сообщения информации по заключению договора по вывозу ТКО. Вопрос о досрочном прекращении полномочий избранного председателя правления, равно как и избрание новой председателем СНТ «Дружба» не был включен в повестку дня. Отсутствовал необходимый кворум.

В судебном заседании представитель истца пояснил, что 01.12.2018 года состоялось решение правления о переизбрании председателя СНТ. Считает



данное решение незаконным, поскольку полномочия Тарасовой не были досрочно прекращены. В 2016 году было решение общего собрания, которое было признано недействительным решением Талдомского районного суда, в связи с отсутствием кворума. В связи с этим 22.07.2017 года было проведено собрание уполномоченных, где избрали состав правления. Правление утвердило все предыдущие решения. Поэтому срок полномочий председателя должен исчисляться с этой даты. Срок полномочий председателя должен исчисляться с 2017 года. Избирается правление, а из состава правления избирается председатель. В данном случае собрание не собиралось председателем, повестка дня не утверждалась. Было незапланированное собрание по поводу вывоза мусора. Не было никакого голосования по поводу переизбрания председателя. Истец Тарасова Е.А. дополнила, что вопрос о перевыборах не значился в повестке дня.

В судебном заседании представитель ответчика - Лясковский И.К. пояснил, что истец оспаривает решение от 01.12.2018 года. Иск предъявлен в августе 2019 года, то есть требования заявлены с пропуском срока давности. Оспариваемое истцом решение стало известно ей в дату его принятия - 01 декабря 2018 года, истец знала о таком решении, так как она присутствовала на собрании. Истец могла отследить информацию через ЕГРЮЛ, это информация открытая. Соответственно, предусмотренный законом шестимесячный срок истёк 2 июня 2019 года. Данный иск предъявлен 22 августа 2019 года. Довод иска о превышении правлением своей компетенции, выразившемся в досрочном прекращении полномочий председателя правления, основан на ошибочном определении момента начала осуществления истцом своих полномочий. Истец указывает, что её полномочия председателя правления товарищества прекращены досрочно, а не по истечении двухлетнего срока, на который она была избрана ранее. Согласно Уставу товарищества, имеются два понятия «досрочное прекращение» и «переизбрание». Правление может лишь переизбрать председателя, у которого закончились полномочия. В 2016 году было собрание уполномоченных, а следом за ним собрание правление.

Тарасова была избрана на должность председателя. Потом было решение суда, и решение собрания было признано недействительным.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, считает иск не подлежащим удовлетворению.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 21 Закона № 66-ФЗ (регулирующего правоотношения в период принятия оспариваемого решения) однозначно полномочием общего собрания некоммерческого объединения относится регулирование вопроса о выборах председателя правления и о досрочном прекращении его должностных полномочий, в том случае если уставом не предусмотрен иной порядок.

В соответствии с ч. 1 ст. 23 данного закона председатель правления, председательствующий на заседаниях правления выбирается из состава правления на двухлетний срок. Его полномочия устанавливаются Законом № 66-ФЗ и уставом объединения.

Если председатель правления не согласен с каким-либо решением правления, то он может обратиться к общему собранию, в компетенции которого есть право отмены данного решения.

Суд считает иск не подлежащим удовлетворению, так как в соответствии с представленными документами правление СНТ «Дружба» было избрано в составе 7 человек, что подтверждается выпиской из протокола собрания уполномоченных от 22.07.2017 года.

На заседании правления 01.12.2018 года присутствовало 6 членов правления. В соответствии с п.6.3.2 Устава СНТ «Дружба» заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов. То есть в данном случае кворум имелся.

Таким образом, правление СНТ «Дружба» действовало в рамках, предоставленных полномочий, нарушений прав члена правления Тарасовой Е.А. судом не установлено.

При таких обстоятельствах, отсутствуют основания для признания решений правления СНТ «Дружба» от 01.12.2018 года недействительными. В удовлетворении иска суд Тарасовой Е.А. отказывает.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд решил исковое заявление Тарасовой Е.А. к СНТ «Дружба» о признании недействительными решений правления СНТ «Дружба» оставить без удовлетворения[80].

С другой стороны, при решении вопросов приема и исключения членом товарищества мы наблюдаем обратную тенденцию: если раньше при решении этих вопросов необходимо было квалифицированное большинство голосов членом товарищества, присутствующих на собрании, то теперь достаточно простого большинства.

Законодательно установлена очно-заочная форма голосования, а также обязанность правления уведомлять членом товарищества о времени, месте и повестке общего собрания посредством электронной почты [8].

Просьба заявителя о принятии в члены товарищества должна быть не удовлетворена в том случае, если заявитель раньше уже был исключен из товарищества по причине нарушений норм, которые предусматриваются пунктом 2 части 6 статьи 11 ФЗ-№217 и не устранило нарушение. Речь идет здесь о своевременной уплате взносов. Отказ произойдет также в случае, если соискатель не является владельцем или, в случаях, установленных частью 11 статьи 12.

Обязанностью председателя товарищества является выдача членской книжки члену товарищества. Данная процедура должна быть произведена не позднее трех месяцев с момента вступления в товарищество. В компетенции общего собрания товарищество находится установление содержания и формы членской книжки.

Перейдем теперь к основаниям и порядку прекращения членства в товариществе.

Гражданин может прекратить свое членство в товариществе добровольно либо принудительно, в ситуации, когда теряются права на земельный участок, а также в случае смерти гражданина – собственника земельного участка

Что касается добровольного прекращения членства, то оно производится путем подачи заявления гражданина о выходе из товарищества, которое подается в правление товарищества. Задача правления состоит в проверке факта отсутствия долговых обязательств, иных невыполненных обязанностей члена товарищества по отношению к товариществу. Если таковые отсутствуют, то гражданин прекращает быть членом товарищества. Какого-либо специального решения по этому поводу рабочими органами не принимается.

Что касается прекращения членства в товариществе в принудительном порядке, то данный вопрос находится в исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Решение вступает либо с даты его принятия общим собранием, либо с иной даты, которая будет установлена таким решением. Также основанием является неуплата членских или целевых взносов на протяжении более чем двух месяцев, если иной срок не установлен уставом товарищества.

Обязанностью председателя правления товарищества является уведомления члена товарищества о проведении общего собрания товарищества в ходе которого будет рассматриваться вопрос о его исключении из товарищества. Уведомление должно быть отправлено не позднее месяца до даты проведения общего собрания, где будет рассматриваться данный вопрос. Если речь идет о неуплате целевых или членских взносов, то члену товарищества отправляется предупреждение о недопустимости неисполнения обязательства, указанного в п. 2 ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ (своевременная выплата взносов), содержащее рекомендации по устранению нарушения этого обязательства. Отправка производится заказным письмом с уведомлением о доставке по адресу места жительства и электронному адресу (при наличии), на который этот член СНТ или ОНТ может получать электронные сообщения.

Член СНТ и ОНТ в свою очередь информируется в порядке, установленном п. 13 ст. 17 Закона № 217-ФЗ о дате, времени и месте проведения общего собрания товарищества, на котором должен рассматриваться вопрос об исключении гражданина из состава товарищества.

Как и любое решение, данное решение общего собрания товарищества может быть обжаловано в суде.

В ситуации, когда член товарищества по какой-либо причине утратил право собственности на свой земельный участок, по общему правилу он перестает быть членом товарищества в день установления данного факта.

В случае смерти гражданина – члена товарищества членство в товариществе прекращается в день наступления данного события.

И в первом и во втором случаях какого-либо решения в связи с этими событиями общим собранием не принимается [8].

Обязанностью бывшего члена товарищества является не позднее 10 дней со дня прекращения прав на земельный участок письменно уведомить об этом правление ОНТ или СНТ с предоставлением копий документов, подтверждающих такое прекращение.

Кроме того, помимо общих обязанностей, предусмотренных гражданским правом, выделяют еще дополнительные обязанности членов товариществ:

1. Обязанность члена товарищества не нарушать права других собственников огородных или садовых участков, которые находятся в границах товарищества, не являющихся членами товарищества

В связи с этим интерес представляет следующее дело.

Истцы Карпова, Тамайо подали в суд исковые заявления к Балтаяну, с учетом уточнений, об установлении границ земельного участка истцов, устранении наложения на смежные участки, внесении координат в государственный кадастр недвижимости и признании недействительным и исключении из государственного кадастра недвижимости земельного участка ответчика.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что в связи с изменениями требований законодательства и необходимости уточнения местоположения земельного участка, принадлежащего истцам Тамайю и Карповой в 2016 году кадастровым инженером Иванниковым А.В. были проведены необходимые кадастровые работы по определению границ земельного участка. При проведении кадастровых работ была установлена реестровая ошибка при внесении сведений данных в ЕГРН о местоположении границ земельного участка, принадлежащего Балтаяну. В связи с отказом Балтаяна от согласования границ вышеуказанных земельных участков, Карпова и Тамайю для защиты своих прав и законных интересов, обратились с вышеуказанными исковыми требованиями в суд.

Определением суда от 26 февраля 2018 года к производству суда принято встречное исковое заявление Балтаян к Карповой и Тамайю об обязанности ответчиков по встречному иску не чинить препятствий в пользовании принадлежащим Балтаяну на праве собственности земельным участком; обязанности за свой счет привести границы принадлежащего истцам на праве собственности земельного участка в соответствии с координатами, указанными в государственном реестре недвижимости; признании строения, расположенного на земельном участке - самовольной постройкой и обязанности снести указанное строение за счет средств Карповой и Тамайю в тридцатидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу.

В обоснование встречных исковых требований истец указал, что граница земельного участка Карповой и Тамайю по фактическому пользованию находится в границах земельного участка Балтаяна, установленных в соответствии с нормами действующего законодательства и внесенных в ЕГРН, лишив тем самым истца по встречному иску возможности владеть частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка. Также указал на наличие самовольной постройки на части земельного участка, незаконно изъятого у него из владения.

В связи с изменениями требований законодательства и необходимости уточнения местоположения данного земельного участка, в 2016 году кадастровым инженером Иванниковым А.В. были проведены необходимые кадастровые работы по определению границ земельного участка.

В соответствии с заключением кадастрового инженера Иванникова А.В., при внесении сведений в ЕГРН о местоположении границ земельного участка Балтаяна была допущена реестровая ошибка. Кадастровым инженером определены координаты земельного участка Балтаяна и земельного участка Тамайо и Карповой, которые предлагаются им для утверждения.

На основании п. 1 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке [11].

В соответствии с ч. 1 и ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, обладающими правами на смежные земельные участки, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости[14].

В порядке ч. 5 ст. 40 ФЗ от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке[4].

В соответствии с п. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ реестровой ошибкой признается - воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном названным Федеральным законом.

Реестровая ошибка подлежит исправлению, в том числе, на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Согласно п. 4 ст. 61 Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в случаях, если существуют основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда.

В порядке п. 6 ст. 61 Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

В соответствии с заключением от 15 июня 2018 года, экспертами установлено, что земельный участок Тамайо и Карповой не соответствует правоустанавливающим документам и превышает допустимую погрешность определения площади земельного участка; земельный участок Балтаяна соответствует правоустанавливающим документам и не превышает допустимую погрешность определения площади земельного участка. Данное несоответствие площади, по мнению эксперта, возможно, произошло в связи со сложившимся фактическим землепользованием за давностью лет.



При этом вопрос о наложении границ земельных участков, согласно правоустанавливающих документов и согласно фактическому пользованию, признан экспертом не состоятельным.

Также экспертами в результате проведенного натурного диагностического обследования и анализа предоставленной судом технической документации установлено, что строения, расположенные на земельном участке Тамайо и Карповой в целом соответствуют градостроительным, строительным, техническим, противопожарным и иным нормам и правилам, и являются пригодными для последующей эксплуатации. Жилые дома, расположенные на земельном участке Тамайо и Карповой в целом возведены в соответствии с требованиями действующего градостроительного законодательства.

Учитывая вышеизложенное, суд полагает установленным, что наложение границ земельного участка Тамайо и Карповой и земельного участка Балтаяна судебной экспертизой установлено не было; наличие реестровой ошибки при внесении сведений данных в ЕГРН о местоположении границ земельного участка Балтаяна не доказано; строения, расположенные на земельном участке Тамайо и Карповой в целом соответствуют градостроительным, строительным, техническим, противопожарным и иным нормам и правилам, и являются пригодными для последующей эксплуатации; жилые дома, расположенные на земельном участке Тамайо и Карповой в целом возведены в соответствии с требованиями действующего градостроительного законодательства.

При таких обстоятельствах, поскольку доказательств, достоверно свидетельствующих о нарушении прав как истцов, так и ответчика в материалах дела не имеется, доводы сторон о нарушении их земельных прав своего подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли, а судом такие не добыты, суд не находит законных оснований для удовлетворения как первоначальных, так и встречных исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12, 304 ГК РФ, ст.ст. 25, 76 ЗК РФ, ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил в удовлетворении исковых

требований Карповой, Тамайо к Балтаяну об установлении границ земельного участка, устранении наложения на смежные участки, внесении координат в государственный кадастр недвижимости, признании недействительными и исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о границах земельного участка, - отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований Балтаяна к Карповой, Тамайо об обязанности не чинить препятствий в пользовании земельным участком, привести границы земельного участка в соответствии с границами, указанными в государственном кадастре недвижимости, признании строения самовольной постройкой и её сносе, - отказать [81].

2. Своевременно оплачивать сборы, предусмотренные законодательством.

3. Выполнять решения, которые принимаются председателем товарищества и решения, принимаемые правлением товарищества в соответствии с полномочиями, установленными Законом № 217-ФЗ либо делегированных общим собранием товарищества.

Здесь стоит упомянуть значимое судебное разбирательство о попытке оспаривания решения общего собрания членом товарищества.

Садоводческое некоммерческое товарищество «Текстильщик» обратилось в суд с иском к Разину А.Н. о взыскании задолженности по членским и целевым взносам. В обоснование иска указано, что ответчик является членом товарищества и собственником трёх земельных участков №№ 33, 43, 44, расположенных в границах товарищества. Как член товарищества ответчик обязан исполнять решения, принятые общим собранием членов товарищества и своевременно уплачивать взносы. В судебном заседании представитель истца Хомец Л.П. исковые требования поддержала, подтвердив доводы, указанные в исковом заявлении, дополнив, что с ответчика взыскиваются взносы в трёхкратном размере, поскольку он является собственником трёх земельных участков, которыми пользуется. Указанное установлено общим собранием СНТ «Текстильщик».

Ответчик Разин А.Н. исковые требования не признал по тем основаниям, что он является членом садоводства, и не имеет экономического обоснования о взимании с него в трёхкратном размере членских и целевых взносов. Он согласен оплачивать членские и целевые взносы в однократном размере.

Выслушав представителя истца, ответчика, исследовав и оценив представленные доказательства, суд пришел к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 4 Закона № 217-ФЗ граждане могут приобретать земельные участки и создавать садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, а также те, кто уже обладает земельными участками, также могут создавать данные некоммерческие товарищества. Естественно все это должно происходить в установленном законе порядке, при соблюдении норм земельного законодательства.

Частями 1 и 2 ст. 14 Закона № 217-ФЗ установлено два вида взносов членов товарищества: целевые взносы и членские взносы. Абсолютно каждый член товарищества должен платить оба вида взносов.

Согласно п. 34 Устава СНТ «Текстильщик» на всех членах товарищества лежит обязанность исполнения всех решений общего собрания товарищества, своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом, налоги и платежи.

При таких обстоятельствах исковые требования Садоводческого некоммерческого товарищества «Текстильщик» к Разину А.Н. о взыскании задолженности по членским и целевым взносам в указанном размере подлежат удовлетворению[79].

4. Исполнять иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в пределах территории садоводства или огородничества, установленной законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

Стоит также упомянуть, что отдельные (индивидуальные) садоводы в соответствии с новым законом являются теми же владельцами общего имущества, что и члены товарищества. Следовательно, индивидуальный

гражданин имеет право пользоваться общим имуществом в силу прямого указания закона как своим. Пункты 1 и 2 ст. 5 Закона № 217-ФЗ гласят, что собственники земельных участков, находящихся на территории садоводческого или огороднического товарищества, но не являющиеся членами данных товариществ, имеют право на равное использование имущество общего пользования вместе с членами соответствующего товарищества.

Новые правовые нормы наконец-то полностью снимают вопрос о том, какие взносы должен платить индивидуальные огородники или садоводы, должен ли они платить целевой взнос и членские взносы. Согласно закону, индивидуальное физическое лицо фактически платит те же членские и целевые взносы, что и член СНТ или ОНТ.

В связи с этим новый закон дает индивидуальным огородникам и садоводам право голоса на общем собрании ОНТ или СНТ по следующим вопросам:

1) принятие решения о покупке товариществом участков земли, которые принадлежат государству или муниципальным образованиям, о проведении соответствующих действий по приобретению указанных участков земли;

2) принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или покупке общего имущества, в том числе участков земли общего назначения и порядок их использования;

3) принятие решения о передаче публичной недвижимости в общую долевую собственность собственников земли, находящихся в пределах территории огородничества и садоводства, в региональную или муниципальную собственность, в границах которого находится территория товарищества;

4) согласование величины и времени уплаты взносов, способа траты целевых взносов, а также величины и времени выплаты индивидуальными огородниками или садоводами средств на приобретение, создание, содержание общего имущества, содержание и капитальный ремонт объектов капитального

строительства, связанных с общим имуществом, находящееся в пределах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы ОНТ или СНТ по управлению таким имуществом;

5) решение о финансово-экономической обоснованности величины целевых и членских взносов, которые должны вносить индивидуальные товарищи[8].

Согласно Закону № 217-ФЗ решения по вышеуказанным вопросам принимаются количеством голосов не менее 2/3 от числа садоводов, участвующих в голосовании (как членов товарищества, так и индивидуальных садоводов, и огородников).

В заключении можно отметить, что действующее законодательство позволяет индивидуальным огородникам и садоводам принимать значительное участие при согласовании некоторых решений общего собрания товарищества, которые напрямую влияют на права и обязанности таких индивидуальных физических лиц. Если вышеперечисленные вопросы включены в повестку дня, правление товарищества обязано уведомить о собрании не только членов товарищества, но и индивидуальных садоводов и огородников.

Низкая правовая культура, слабая информированность о своих правах и возможностях может приводить к тому, что садоводы и огородники, голосуя на общих собраниях по каким-то вопросам сами ограничивают себя в определенных правах.

Как известно проект планировки территорий принимается большинством голосов. Были прецеденты, когда в проекте несколько дорожных проездов меняют своё назначение с общего пользования на индивидуальные участки для садоводства и огородничества. Ущемлёнными в своих правах остаются собственники смежных участков, у которых на данный проезд, а теперь получается на чужой участок, выходят окна домов, ворота для выезда с участка и т.д. Данный вопрос без предварительного разъяснения, без предупреждения собственников смежных с проездом участков, вносится в бюллетень для

голосования в следующей формулировкой «Утвердить план ППТ» и собирает большинство голосов.

В заключении хотелось бы сделать некоторые выводы.

При исследовании вопросов о компетенции председателя и правления в части принятия решений о предоставлении земельных участков и принятии в члены товарищества (прекращении членства) просматриваются коррупционные схемы, что, по нашему мнению, является следствием отсутствия обязанности по публичному раскрытию информации в данной части. При необходимости документация переоформляется исходя из сиюминутно принятых решений председателя товарищества и доказать обратное, зачастую, не представляется возможным. Изучая возможные варианты решений, обеспечивающих исключение из практики указанных злоупотреблений, диссертант пришел к выводу о необходимости внедрения общедоступного реестра членов товарищества с перечнем лиц, претендующих на получение земельного участка в товариществе.

Так как садоводческие и огороднические товарищества не обладают обособленным имуществом на праве собственности, а те денежные средства, которые у них есть могут тратиться только на специальные цели, то они не обладают ни административной, ни гражданской деликтоспособностью. Поэтому ни сами товарищества, ни их законные представители – физические лица не должны подлежать административной или гражданско-правовой ответственности, хотя формально эти организации являются юридическими лицами. Помимо того, что вина объединения не может быть признана исходя из вины физического лица, пусть избранного в органы управления, но не имеющего полномочий по принятию самостоятельных решений, установление вины объединения в отсутствие вины физического лица будет также абсурдным, поскольку нельзя признать вину общего собрания в том, что оно приняло то или иное решение.

Большой проблемой все еще является отсутствие фактических адресов у домов, находящихся на территории некоторых товариществ. Так как все эти

территории так или иначе находятся на территории какого-либо муниципального образования, то будет логичным обязать муниципальные образования присваивать адреса в независимости от наличия волеизъявления проживающих в этих домах членов товариществ.

Для обращения в суд общей юрисдикции до 2015 года действовала редакция п.7 ч.1 ст.333.19 части 2 НК РФ, согласно которой госпошлина при подаче заявления об оспаривании решения или действия (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, нарушивших права и свободы граждан или организаций, составляла 200 рублей, но с 2015 года госпошлина для организаций возросла в десятикратном размере и достигла 2000 рублей. Такое изменение может иметь экономическое обоснование в случае если заявителем является хозяйствующий субъект, но для заявителя некоммерческой организации, такой как огородническое или садоводческое товарищество, по нашему мнению, это условие является неправомерным.

## ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

### 3.1. ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ОНТ И СНТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ КОНТРОЛИРУЮЩИМИ ОРГАНАМИ

На первый взгляд кажется справедливым и логичным, что когда производится государственный контроль (надзор) над юридическим лицом, то это лицо непременно будет субъектом административной ответственности. Но, рассматривая эту проблему в другой плоскости, если юридическое лицо не является субъектом административных отношений, то как оно может быть предметом государственного контроля (надзора)? К сожалению, независимо от того, что эти правоотношения более или менее регулируются законом, такие проблемы возникают при анализе правоприменения административных дел, что заставляет задуматься, есть ли пробелы, неточности или более серьезные противоречия в законодательстве, которые приводят к незаконным действиям должностных лиц, неправосудным решениям судов и неправомерным действиям.

Сегодня нет отдельного нормативного правового акта, регулирующего государственный контроль (надзор), муниципальный контроль по вопросам, общим для всех видов контроля (надзора). Действует лишь Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Отдельные правовые контролирующие нормы содержатся в федеральных законах и посвящены конкретным коммерческим и некоммерческим юрлицам. К этой же категории относятся подзаконные акты, регламентирующие деятельность федеральных ведомств исполнительной власти и положения о контрольных ведомствах субъектов Российской Федерации. Наконец для осуществления муниципального контроля можно выделить административные регламенты органов государственной власти и органов местного самоуправления.



Органы государственного и муниципального контроля подчиняются и подотчетны Минэкономразвития России. Министерство юстиции Российской Федерации, Министерство финансов Российской Федерации и Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации также являются регулирующими органами для видов государственного контроля (надзора), связанных с их юрисдикцией, но Министерство экономического развития РФ играет основную роль в осуществлении этих функций. Совершенствование контрольно-надзорных и лицензионных функций является главной задачей Минэкономразвития, которая направлена на преодоление административных барьеров, существующих между обществом и государством. Но заявлена и другая цель - повышение инвестиционной привлекательности и создание благоприятных условий для предпринимательской деятельности.

Ведущая роль Минэкономразвития в регулировании государственного контроля (надзора) объясняется тем, что государственное регулирование и контроль могут распространяться только на организации, занимающиеся вопросами макро- и микроэкономики. Нужно помнить, что такой вид административного наказания как штраф прежде всего выполняет экономическую функцию.

Таким образом, в сферу государственного регулирования и контроля (надзора), отнесенных к деятельности Минэкономразвития России, могут попасть не все юридические лица, а только те, которые являются субъектами предпринимательской деятельности или хозяйствующими субъектами (негосударственные коммерческие организации, государственные корпорации и компании, которые вносят вклад в экономику, но в то же время получают прибыль) и те, которые находятся на бюджетном финансировании (некоммерческие организации, которые способствуют экономическому развитию и не приносят прибыли). Некоммерческие организации (как правительственные, так и неправительственные), которые имеют право заниматься предпринимательской деятельностью, не противоречащей целям,

указанным в их уставах, получать прибыль и увеличивать свой капитал, занимают промежуточное положение.

За счет государственного бюджета создаются государственные и муниципальные учреждения, унитарные предприятия, государственные органы власти и органы местного самоуправления. Что касается неправительственных и негосударственных организаций, которые можно обозначить также как социально-ориентированные некоммерческие организации, то они находятся в ведении Минэкономразвития России и имеют целевое бюджетное финансирование.

Все это подводит к очень серьезной проблеме, а именно к проблеме правоприменения при осуществлении контрольно-надзорных мер в отношении субъектов хозяйствования. Правовая неопределенность возникает здесь, прежде всего, в связи с отсутствием в ГК РФ определения понятия «хозяйствующий субъект». Определение одного из основных субъектов правоотношений в хозяйственном и административном праве - хозяйствующего субъекта - можно найти лишь в единственном, более того, достаточно специальном Федеральном законе от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» и больше нигде.

Согласно статье 4 данного закона, хозяйствующими субъектами являются коммерческие и некоммерческие организации, занимающиеся хозяйственной деятельностью и извлекающие прибыль из своей деятельности, индивидуальные предприниматели, а также иные физические лица, не имеющие государственной регистрации, но извлекающие прибыль из своей деятельности, самозанятые [12].

В административном праве советского периода не было понятия вины юридического лица, там юрлицо вообще в принципе не являлось субъектом административной ответственности.

До вступления в силу КоАП РФ законодательство, регулирующее государственный контроль (надзор), первоначально руководствовалось термином «предприятие», которое затем установило термин «организация» и, далее, наконец, - «юридическое лицо».

Обязанностью всех некоммерческих организаций при оформлении заявки на регистрацию является кода ОКВЭД в соответствующем столбце. Также они подлежат налоговой регистрации в соответствующем налоговом органе.

Общероссийские классификаторы, в том числе ОКВЭД применяются в нормативно-правовых актах для идентификации объектов правоотношений в социально-экономической сфере

Для упрощения можно констатировать, что при отсутствии у субъекта объекта правоотношений такому субъекту не представляется возможным предъявить требования, на соблюдение которых и направлен государственный контроль (надзор).

Садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества чаще всего не занимаются каким-либо бизнесом, хотя это и разрешено законом (если они это делают, то они несут аналогичные виды ответственности, что и коммерческие юридические лица). Но проблема состоит в том, что когда налоговая служба регистрирует такие организации, то чаще всего им присваивается код ОКВЭД – управление эксплуатацией жилого или нежилого фонда, тем самым воспринимая их как организации жилищно-коммунального комплекса. Но данная мера не соответствует не только нормам права, в соответствии с которыми организация – исполнитель жилищно-коммунального хозяйства имеет право быть коммерческой организацией, но и основным положениям ГК РФ о том, что вид экономической деятельности должен соответствовать целям деятельности, указанным в уставе.

Согласно статье 49 ГК РФ юрлицо может обладать гражданскими правами, которые соответствуют целям его деятельности и зафиксированы в учредительном документе, а также безусловно нести обязанности. Уставы СНТ и ОНТ, созданные ранее, должны были быть приведены в соответствие с утратившим ныне силу Законом № 66-ФЗ в силу своего рода презумпции закона перед уставом. В соответствии со статьей 1 данного закона такие объединения создаются гражданами на добровольной основе с целью оказания

помощи своим членам в решении общих социально-экономических проблем огородничества, садоводства и дачного хозяйства, что лишний раз подтверждает положение, в соответствии с которым законодателем изначально не предусматривалась никакая предпринимательская деятельность данным организациями[28].

Некоммерческие организации подчиняются единственному виду государственного контроля (надзора) со стороны Министерства юстиции Российской Федерации - на соответствие их деятельности заявленным целям в уставе (если, конечно, они не являются владельцами земли и недвижимости, а также другого имущества).

Правовая неопределенность здесь заключается в следующем. Поскольку при формулировании санкций, предусмотренных в КоАП РФ в отношении субъектов хозяйствования и органов государственного управления, местного самоуправления, используется понятие «юридическое лицо», которое их объединяет, не означает ли это, что «юридическое лицо» КоАП РФ относится исключительно к хозяйствующему субъекту или государственному органу власти, муниципальным органам? Это предположение подтверждается тем фактом, что статьи КоАП РФ, которые предусматривают наказания для некоммерческих организаций в обязательном порядке имеют в тексте термин «некоммерческая организация». Но как юридическая практика привлечения к ответственности сотрудников надзорных органов, так и судебная практика свидетельствуют об обратном: в КоАП РФ под юридическими лицами понимаются все без исключения юридические лица - как некоммерческие, так и коммерческие. И так как нет никакой дифференциации величины штрафа для юридических лиц (и это по сути является одним из доказательств того, что некоммерческие юрлица не подлежат административной ответственности, в дополнение к санкциям, конкретно предусмотренным в КоАП РФ за несоответствие своей деятельности целям, указанным в уставах), правоприменитель назначает коммерческим и некоммерческим организациям штраф в одном и том же размере.

Государственные и муниципальные контролирующие органы имеют право возбуждать дела об административных правонарушениях как в отношении организаций, являющихся собственниками, так и в отношении организаций, предоставляющих услуги и производящих товары. Владелец имущества несет не только юридическую ответственность, но и рискует своим имуществом (в основном, деньгами, причем свободными денежными средствами). И здесь также заметны экономические предпосылки государственного контроля (надзора), ведь административный штраф есть не что иное, как конфискация части имущества.

Выдержки из Постановления Конституционного Суда РФ от 25 февраля 2014 г. № 4-П о штрафах в размере ниже низшего предела подтверждают вышеприведенные выводы. По мнению Конституционного Суда Российской Федерации, значительные минимальные размеры административных штрафов не позволяют применять пропорциональное и дифференцированное административное наказание в зависимости от материального положения нарушителя и тем самым создают предпосылки для неоправданного ограничения права собственности и права заниматься предпринимательской и иной экономической деятельностью, не запрещенной законом. Таким образом, Конституционный Суд РФ подчеркивает, что субъект хозяйствования и собственник подлежат административному наказанию, что свидетельствует об экономической природе привлечения к административной ответственности за нарушение требований безопасности работ, услуг и процессов. Предотвращение ограничений прав собственности и права на ведение бизнеса является основой экономики[72].

Незаконность административного преследования некоммерческих организаций, а равно инициирование проверок в отношении них надзорными органами могут рассматриваться и в других существенных аспектах. Целевые и членские взносы, размер которых устанавливает общее собрание членов товарищества, в соответствии с законодательством и уставами товариществ должны тратиться только на те цели, которые предусмотрены уставом, ведь в

СНТ и ОНТ нет других денег, особенно если они не занимаются коммерческой деятельностью.

Сбор правлением товарищества средств с ее членов при отсутствии соответствующего решения общего собрания иногда возможно квалифицировать в качестве уголовного преступления. Таким образом, неопределенная ситуация создается предписанием надзорного органа, выполнение которого требует сбора дополнительных средств, в то время как заставить общее собрание принять определенное конкретное решение есть не что иное как манипуляция общим собранием.

Например, когда дело доходит до исполнительного производства, судебный пристав обязан по закону определить, есть ли у юридического лица средства (свободные денежные средства) для уплаты штрафа. Как правило, такие средства у ОНТ и СНТ отсутствуют, а правление не вправе тратить накопленные средства на другие цели, не по целевому назначению. Парадокс ситуации заключается в том, что физическим лицам необходимо платить за вину, признанную за юридическим лицом (членам и даже не членами СНТ и ОНТ).

Кроме того, председатель правления садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества по закону не является единоличным исполнительным органом юридического лица или вообще как таковым должностным лицом. Председатель является избранная общественная должность, но он не уполномочен издавать приказы и распоряжения полностью самостоятельно. В его компетенцию входит право представлять товарищество без доверенности, подписывать договоры и финансовые документы от имени товарищества, а также координировать работу правления по выполнению решений общего собрания и решений правления, составлять отчетность о работе правления.

Правовая основа для административного наказания должностного лица заключается в его правосубъектности. Другими словами, он мог исполнить приказ, исключительно распоряжаясь деньгами для этого, обладал

соответствующими полномочиями - это означает, что юридическое лицо несет ответственность всем своим имуществом. 12 августа 2017 года Конституционный Суд РФ принял неоднозначное решение, согласно которому положения статей 15, 1064 ГК РФ и подпункта 14 пункта 1 статьи 31 НК РФ в их нормативном единстве не противоречат Конституции и предполагают возможность взыскания с физических лиц по искам прокуроров и налоговых органов ущерба, причиненного налоговыми преступлениями, в размере не поступивших в соответствующий бюджет от организации-налогоплательщика задолженности по налогам и пени - с оговоркой о том, что с этих лиц не могут взиматься штрафы, наложенные на организацию налогоплательщика.

Председатель правления не наделен такими полномочиями (поскольку он не индивидуальный властный орган), а уж тем более такие коллективные органы как правление товарищества и общее собрание товарищества не могут быть привлечены к ответственности - совместная административная ответственность не предусмотрена правовыми нормами. Однако может возникнуть вопрос: если неправомерно привлекать в качестве субъекта хозяйствования, то можно ли привлекать в качестве собственника? Предположим, что некоммерческая организация выступает владельцем участка земли и контролирующий орган обнаружил нарушение земельного законодательства на этом участке. Но в каком случае юридическое лицо будет нести ответственность за нарушение земельного законодательства? Если это юридическое лицо осуществляет деятельность на этом земельном участке, и деятельность эту можно посчитать видом экономической (хозяйственной) деятельности, которой присвоен код ОКВЭД, и четко данное нарушение связано с этой деятельностью. И регулирующий орган должен это доказать. В противном случае правовыми последствиями выявления нарушения закона возможны лишь следственные действия уполномоченных органов, с помощью которых будут обнаружены конкретные физические лица, потом возможно будут признанными виновными в совершении преступления.

Каждое садоводческое или огородническое товарищество в настоящее время официально является частью территории (в пределах границ) муниципалитета, и каждое, в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2013 N 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» дан статус поселения. Все виды безопасности территории, в первую очередь экологическая и пожарная, соответствующие мерам контроля и надзора предоставляется гражданам бесплатно, осуществляется за счет бюджетных средств[18].

Судебная практика рассмотрения административных дел в соответствии с нормами КоАП РФ, сторонами которых являются некоммерческие объединения граждан, является противоречивой и, в основном, негативной. Суд, если он отменяет решение об административном правонарушении в отношении товарищества, обосновывает это отменой на формальных основаниях, неизменно устанавливая вину товарищества как юридического лица. В последние годы нет ни одного судебного акта, ни единого постановления судьи, судебной коллегии, кассационной или надзорной инстанции, содержащего заключение о том, что ОНТ и СНТ не подлежат административной ответственности или что предписание, выданное товариществу, признается незаконным. Но, по словам некоторых судей примерно до середины 2000-х годов (и тем более в советские годы), суды не имели никакого опыта в рассмотрении административных дел в отношении садоводческих или дачных организаций.

Судебная практика изобилует примерами абсурдного незаконного привлечения некоммерческих объединений граждан к административной ответственности. Однако для вынесения судебного решения по существу этих дел было достаточно, чтобы суды официально приняли позицию, в соответствии с которой административное преследование некоммерческих организаций, в частности товариществ не является законным, так как ни садоводческие, ни огороднические товарищества априори не имеют



административно-правовой статус, и, кроме того, они не относятся к реальному сектору экономики[74].

Взыскание средств с некоммерческих юридических лиц, которые не занимаются коммерческой деятельностью, у которых нет какого-либо дохода противоречит верховенству закона. Коммерческие рычаги давления не могут применяться к лицу, не являющемуся субъектом хозяйствования. Если некоммерческие организации подлежат единственному виду государственного контроля - соответствии их деятельности заявленным целям в уставе, то такие некоммерческие организации, как товарищества не являются субъектами государственного контроля. Но с другой стороны, налоговые органы могут их контролировать, если они являются собственниками земли, а также они подлежат контролю за трудом, если в штате товарищества есть работники, заключившие трудовой договор.

В 2015 году Минэкономразвитием был представлен проект Федерального закона «Об основах государственного и муниципального контроля (надзора) в Российской Федерации», первый вариант которого впоследствии изменился. Закон предлагалось принять с целью повышения эффективности и результативности контроля со стороны государства и муниципалитетов, но при этом нормативно уменьшить государственный и муниципальный уровень вмешательства в деятельность физических и юридических лиц.

Если не говорить о законодательных новшествах в отношении юридических лиц, правовой статус которых безоговорочно классифицирует их как субъектов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, стоит остановиться на пунктах, которые однозначно не подходят к товариществам

Во-первых, это вопросы, связанные с территориями. Понятие территории СНТ и ОНТ отсутствует в российском праве и законодательстве, но это не помешало надзорным органам предпринять

успешные попытки юридического преследования товариществ по обвинениям «необеспечение безопасности территории»

По тексту законопроекта контрольно-надзорные функции производятся по направлению к помещениям, зданиям, сооружениям, лесным и земельным участкам, оборудованию, приборам, товарам, перевозящим их транспортным средствам, объекта охраны окружающей среды и другим подобным объектам. Таким образом, понятие территории в сфере контроля (надзора) гораздо яснее, чем в действующих нормативных актах, законопроект дает строго определенный смысл.

Обязательные требования пункта 11, статьи 2 налагаются на организации в связи осуществления предпринимательской и иной деятельности, что, с одной стороны, дает определенную уверенность, а с другой - порождает двусмысленность.

Согласно статье 10 законопроекта объектами контролирующих органов государственной власти и органов местного самоуправления может быть действие и бездействие физических и юридических лиц, а также их результаты деятельности, в том числе товары, работы и услуги. Положительным моментом можно считать также указывание на возможность досудебного обжалования решений о включении организации в годовой план плановых проверок, что, однако, не требует разъяснения, поскольку любое решение и действие исполнительного органа могут быть обжалованы в вышестоящем органе.

Эти причины, а также противоречия как между органами исполнительной власти, споры среди депутатских фракций привели к тому, что пока этот законопроект так и остался проектом, который так и не был внесен в Государственную Думу.

Уменьшение количества контрольно-надзорных мероприятий в отношении товариществ, приведет к снижению уровня нагрузки на них. Но в части защиты интересов членов садоводческих и огороднических товариществ исключение данного государственного или муниципального надзора (контроля) не может сказаться положительно. Защита прав в судебном порядке требует

специальных юридических знаний и временных затрат, на что члены товариществ идут при вызывающих фактах нарушений законодательства со стороны председателя и правления товарищества.

Помимо злоупотреблений полномочиями в части распределения и предоставления земельных участков, указанных предыдущих главах настоящей диссертации еще одним проблемным вопросом в деятельности товариществ является хищение «общих» денежных средств председателем и иными лицами, имеющими доступ к ним. Анализ имеющейся в свободном доступе судебной практики показывает более 100 возбужденных уголовных дел по ст. 160 УК РФ (присвоение или растрата) в разных регионах страны с привлечением к ответственности вышеуказанных лиц. С учетом данных обстоятельств, представленный в Законе № 217-ФЗ механизм контроля за использованием денежных средств в виде существования ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, а также проведения аудиторских проверок, не может быть признан эффективным. В частности, выбор аудитора осуществляется самим председателем как заинтересованным лицом с оплатой таких услуг за счет товарищества. «Купленные» аудиторские заключения используются в качестве аргумента, подтверждающего целевое расходование членских взносов и правильность ведения бухгалтерского отчет. Так, например, на сайте некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Север» опубликован отчет аудиторской проверки, в котором указаны рекомендации формального характера в части составления и подготовки отдельных документов [47]. Менее чем через год после этого в отношении председателя данного товарищества было возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ на основании заявления его членов о фактах реализованной в проверенный аудиторами период времени преступной схемы по продаже земельных участков товарищества.

С учетом изложенных обстоятельств, предлагается исключить из Закона № 217-ФЗ положения в части проведения аудиторской проверки, в том числе предусмотренную возможность расходования на эти цели членских взносов (п.

6 ч. 5 ст. 14 Закона № 217-ФЗ). Закрепить в Федеральном законе от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» полномочия по осуществлению муниципального контроля за деятельностью садоводческих и огороднических товариществ. Выполнение данной контрольной функции возложить на орган в сфере управления земельными и имущественными отношениями (зачастую данные функции сосредоточены в одном муниципальном органе) с предметом проверки:

- предоставление земельных участков;
- распоряжение общим имуществом;
- расходование денежных средств, принадлежащих товариществу;
- соблюдение компетенции при принятии решений лицами, осуществляющими управленческие функции в товарищества;
- организация и проведение общих собраний членов товарищества;
- другие вопросы.

Учитывая общее количество садоводческих и огороднических товариществ в нашей стране (зарегистрировано 48 471), при интенсивности проведения проверок не чаще, чем раз в 3 года в отношении одного товарищества, реализация контрольной функции не создаст чрезмерной нагрузки на органы местного самоуправления (на территории России образовано 1673 муниципальных района): не более 10 товариществ, подлежащих проверке в течение года на один район, если не брать в расчет иные виды муниципальных образований [42, с. 3; 40].

Данная мера независимо от количества нарушений, которые будут выявлены в ходе проведения данных проверок, позволит обеспечить защиту прав членов товариществ, поскольку сам факт проведения контрольно-надзорного мероприятия в ближайшей перспективе станет поводом для отказа от правомерных действий в отношении товарищества со стороны председателя, правления, казначея и т.д.

В заключении можно сделать следующие выводы.

Отдельной проблемой для садоводческих и огороднических товариществ является отсутствие четкой регламентации проверок прокуратуры. Такое отсутствие приводит к многочисленным нарушениям прав субъектов проверок, должностные лица прокуратуры в силу такого отсутствия располагают практически неограниченными полномочиями. Главной отличительной особенностью прокурорских проверок остается на сегодняшний день отсутствие четкого правового регулирования: кто проводит проверки, какие документы должны быть предъявлены при проверке, предмет проверки, ее сроки, порядок ознакомления с материалами и т.д.

Имеющая тенденция по снижению количества проверок в отношении юридических лиц рассматривается с точки зрения защиты прав субъектов предпринимательской деятельности от чрезмерных требований и давления со стороны контрольно-надзорных органов. При изучении сложившейся ситуации в садово-огороднической сфере был сделан вывод о необходимости вмешательства государства в происходящие в ней процессы, поскольку в данном случае защита интересов членов товарищества должна иметь приоритетное значение.

### 3.2. ПРОБЛЕМНЫЕ МОМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 29.07.2017 № 217-ФЗ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЛИКВИДАЦИИ ОНТ И СНТ

На переходный период, который продлится четыре года, вплоть до 2024 года, в Закон № 217-ФЗ помещены следующие положения:

1) садовые товарищества, дачные кооперативы, дачные хозяйства, огороднические партнерства, дачные некоммерческие партнерства и прочие некоммерческие организации граждан, образованные до 01 января 2019 года не должны быть в обязательном порядке реорганизованы;

2) начиная с 01 января 2019 года положения Закона № 217-ФЗ будут действовать по отношению ко всем ранее созданным садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим товариществам;

3) регистрационные документы таких объединений, которые образованы до начала действия Закона № 217-ФЗ, должны будут изменены после вступления в силу нового закона путем внесения изменений в учредительные документы (правоустанавливающие документы, устав и другие документы) и внесении этих изменений в Единый государственный реестр недвижимости;

4) изменения в названия некоммерческих объединений вносить не требуется, но это может осуществляться по требованию заинтересованных сторон, а также если необходимо внести изменения в юридические документы и другие документы, содержащие их прежние названия;

5) такие сооружения на садовых участках как «жилое строение» или «жилое» в случае, если они зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до 01 января 2019 года признаются жилыми домами;

6) нет необходимости менять документы на здания и сооружения, вносить в них какие-либо изменения, вносить изменения в название объектов недвижимости при условии, что эти здания и сооружения были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до 1 января 2019 года;

7) по желанию собственника здания или сооружения наименование здание или сооружения может быть изменено, в документы могут быть внесены соответствующие изменения;

8) признаются садовыми домами строения, не предназначенные для круглогодичного проживания, построенные для временного проживания, при условии, что они не являются гаражами и бытовыми зданиями и зарегистрированы в ЕГРН до 01 января 2019 года;

9) нет необходимости менять документы на строения, не предназначенные для круглогодичного проживания, построенные для временного проживания, вносить в них какие-либо изменения, что эти здания и сооружения были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до

01.01.2019 года, но изменения могут быть осуществлены по требованию их соответствующих владельцев[8].

Стоит напомнить, что переходный период продлится до 2024 года, и до 2024 года будут изменены и уже активно меняется множество нормативно-правовых актов.

В любом случае с начала 2019 года все садоводческие и огороднические товарищества (СНТ и ОНТ) обязаны использовать свои уставы только тогда, когда они не противоречат новым законодательным нормам, которые меняются в течение 5 лет.

Стоит отметить, что Закон № 217-ФЗ не лишен серьезных недостатков и возможных негативных последствий для огородников и садоводов.

Новелла нового закона, когда при соблюдении всех условий садовый дом может перейти в разряд капитального жилья и, соответственно, быть приравненным к индивидуальному жилому зданию, может привести к тому, что данное строение может быть признано вторым жилым объектом гражданина.

Это может привести к тому, что граждане, зарегистрированные по месту жительства в данном садовом доме могут быть выселены из муниципального социального жилья, а их очередь на получение квартиры может быть ликвидирована.

Непонятной остается процедура перехода в жилищный фонд садового дома, так как сегодня это допустимо лишь по судебному решению.

Закон № 217-ФЗ выделяет два вида товариществ – огороднические и садоводческие, но в соответствии с ГК РФ создание такого товарищества, как товарищество собственников недвижимости (ТСН), разрешено только тем гражданам, которые владеют как земельным участком, так и долей в общем имуществе, что включает дороги, водопровод, электрические коммуникации и так далее.

Исходя из текста Закона № 217-ФЗ имущество общего пользования находится в собственности либо исключительно товарищества, либо государственных или муниципальных органов власти. Причем бесплатная

передача данным властным органам может быть осуществлена исключительно по решению общего собрания товарищества. Но в случае такой передачи члены кооперативов безусловно теряют право и возможность распоряжения и хозяйственного ведения территориями общего пользования и собственностью, находящийся на них.

Исходя из текста Закона № 218-ФЗ запись в ЕГРН остается на сегодняшний день единственным способом официального закрепления права частной собственности [11]. Однако на сегодняшний день в отношении как минимум 50% садоводов и огородников в России таких записей не существует, у них есть лишь членские книжки, дающие право на совместный землеотвод под огородничество или садоводство, или покупку земельных участков, сделанную намного раньше на неопределенных правах, либо старые справки, нормативные акты государственных или муниципальных органов власти о предоставлении земельных участков в собственность.

В случае постановки участков земли на кадастровый учет и присвоении им кадастровых номеров в государственном кадастре недвижимости (ГКН) до 2008 года, то, без включения в ЕГРН в соответствии с Законом № 218-ФЗ, такие земельные участки должны быть исключены из кадастровой учета, признаваться бесхозными и передаваться в собственность муниципальных образований.

В результате получается, что, исходя из содержания Закона № 217-ФЗ, теряют статус некоторые садоводы и огородники и что право создавать товарищества огородников и садоводов имеет очень небольшое количество людей, и только те, кто не только сделал запись о праве собственности на землю в ЕГРН, но также владеет, как того требует новый закон, также долей в общих землях, также включенных в ЕГРН.

Закон № 217-ФЗ не установил порядок внесения записей в ЕГРН, связанных с огородничеством и садоводством, несмотря на то, что в огородничествах и садоводствах у людей по-прежнему есть разнообразные документы на земельные участки[8].



Хотя в Закон № 217-ФЗ введена статья, согласно которой садоводство и огородничество без образования юридического лица допускается, тем не менее данное положение сформулировано довольно расплывчато и допускает неоднозначное восприятие, так как не пайщики ОНТ и СНТ не могут полагаться на меры муниципальной поддержки. Более того, не пайщики, которые обязаны платить взносы и участвовать в общих собраниях товарищества своим голосом, должны «взаимодействовать с муниципалитетами», которые, однако, не создадут для них какую-либо инфраструктуру.

В соответствии с новым Законом № 217-ФЗ все 100% землевладельцев в товариществах при проведении общего собрания должны поддержать приобретение доли в общем имуществе, но в то же время не обговаривается нормативный порядок, при условии соблюдения которого такое мероприятие будет считаться законным. А невозможность реального проведения собрания, в котором должны участвовать 100% владельцев земли в товариществах, не учитывается.

Исходя из содержания Закона № 217-ФЗ невозможно исключить ситуации, когда земельные участки общего пользования могут быть в частной собственности товарищества, учредителями которого на принимаются вклады, размеры взносов и так далее. Все владельцы земли, остающиеся за границей распределения, будут обязаны содержать это юридическое лицо и общую собственность, оплачивать приобретение этой собственности, но не станут ее владельцами и членами огороднического или садоводческого товарищества.

Теперь исследуем проблемные моменты банкротства, реорганизации и ликвидации садоводческих и огороднических товариществ.

Если огородническое и садоводческое товарищество признается банкротом, то оно ликвидируется, а общая собственность и земля делятся между садоводами или дачниками пропорционально площади их участков. Таким же образом разделяются и долги огороднического и садоводческого товарищества. Надо лишь заметить, что они могут быть взысканы только в

пределах стоимости доли, которую член товарищества унаследовал от обанкротившегося товарищества.

Огородническое или садоводческое товарищество как некоммерческое юридическое лицо в случае, если его члены решают переориентироваться в своей деятельности на производство, переработку и реализацию продукции растениеводства или другие виды деятельности, не связанные с огородничеством и садоводством, в соответствии с ГК РФ оно должно изменить свой статус на потребительский кооператив.

Садоводческое некоммерческое товарищество может быть преобразовано в товарищество собственников жилья, при этом юридическая форма товарищества собственников недвижимости останется неизменной. Сделано это может быть по решению общего собрания товарищества.

Данная смена правовой формы может быть осуществлена лишь в том случае, если данные изменения не входят в противоречие с действующим жилищным законодательством и соответствуют некоторым условиям:

- 1) садоводство расположено на территории населенного пункта;
- 2) жилые дома находятся на всех без исключения земельных участках товарищества.

В случае упразднения огороднических и садоводческих некоммерческих товариществ общая собственность товарищества, за исключением недвижимости общего пользования, принадлежащей товариществу и остающегося после удовлетворения требований кредиторов передается владельцам огородных или садовых участков, расположенных в пределах территории садоводства или огородничества пропорционально их площади, независимо от того, были ли эти лица членами ОНТ или СНТ.

Кредиторы не могут наложить взыскание на имущество общего пользования.

Это имущество передается бесплатно в общую долевую собственность членов товариществ пропорционально площади их земельных участков в случае ликвидации товарищества.

Если имеет место несоответствие количества членов товарищества закону (ч. 2 ст. 16 Закона № 217-ФЗ), то по решению суда такое товарищество может быть ликвидировано. Иск может быть инициирован государственными или муниципальными органами власти, а также собственниками земельных участков.

Подводя итоги данной главы можно определить выводы и внести некоторые предложения.

Существующие сегодня дачные и садоводческие кооперативы в силу того, что они действуют исходя из долевых отношений собственности невозможно подвергнуть реорганизации в соответствии с Законом № 217-ФЗ. При этом в ГК РФ содержится описание потребительского кооператива. Соответственно садоводческие и дачные кооперативы сегодня могут быть только реорганизованы посредством ликвидации, в результате которой каждому члену кооператива может быть передано какое-либо имущество кооператива, равное стоимости вклада члена кооператива (паевого взноса). Предлагается прописать данную процедуру в законе.

В новом законе некоторые его положения можно считать противоречащие иным федеральным законам и умаляющим права граждан. По сути большинство норм, ответственных за регуляцию внутренней жизни ОНТ и СНТ были скопированы из Закона № 66-ФЗ с поверхностной переработкой. Очевидно, что составители Закона № 217-ФЗ преследовали цель нормативно сблизить правовые статусы дачных и садоводческих объединений со статусом ТСЖ. Поэтому при создании нового закона активно использовались положения Гражданского и Жилищного кодексов. Что касается прав членов товариществ, то если в соответствии со ст. 21 Закона № 66-ФЗ в компетенции общего собрания находится обсуждение, рассмотрение и принятие решений по любым внутренним вопросам объединения, то в новом законе подобная норма попросту отсутствует.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги данного исследования можно сформулировать основные выводы и обозначить несколько предложений.

1. В период построения коммунизма принцип распределения садовых участков имел социальную направленность. Государство стремилось обеспечить каждую семью дачей. На сегодняшний день рынок земельных участков в определенной части имеет спекулятивный характер. Предприимчивые граждане получают по несколько, а то и десятки садовых участков, которые после оформления полного пакета документов выставляются на продажу. Данной возможностью также пользуются недобропорядочные председатели товариществ, преследуя цели уступки прав на земельный участок за определенную плату. В связи с этим, отказ от ранее существовавшей практики предоставления земельных участков не оправдан с точки зрения социально-экономических последствий.

2. Юридический статус дачной или садоводческой некоммерческой организации граждан дает ей полномочия осуществлять свою деятельность в одной из организационно-правовых форм некоммерческого юридического лица, которая зафиксирована не в ГК РФ, а в отдельном законе, регулирующем деятельность таких организаций, в том числе функционировать без образования юридического лица по аналогии с общественными объединениями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Поэтому предлагается вернуться к открытому перечню организационно-правовых форм некоммерческих организаций, зафиксированных в статье 50 ГК РФ, а огороднические и садоводческие некоммерческие товарищества не следует понимать как товарищества собственников недвижимости в том отношении, в каком ТСН понимается в ГК РФ.

В новом законе некоторые его положения можно посчитать противоречащие иным федеральным законам и умаляющим права граждан. По сути большинство норм, ответственных за регуляцию внутренней жизни ОНТ и

СНТ были скопированы из Закона № 66-ФЗ с поверхностной переработкой. Очевидно, что составители Закона № 217-ФЗ преследовали цель нормативно сблизить правовые статусы дачных и садоводческих объединений со статусом ТСЖ. Поэтому при создании нового закона активно использовались положения Гражданского и Жилищного кодексов. Что касается прав членов товариществ, то если в соответствии со ст. 21 Закона № 66-ФЗ в компетенции общего собрания находится обсуждение, рассмотрение и принятие решений по любым внутренним вопросам объединения, то в новом законе подобная норма попросту отсутствует.

3. Так как садоводческие и огороднические товарищества не обладают обособленным имуществом на праве собственности, а те денежные средства, которые у них есть могут тратиться только на специальные цели, то они не обладают ни административной, ни гражданской деликтоспособностью. Поэтому ни сами товарищества, ни их законные представители – физические лица не должны подлежать административной или гражданско-правовой ответственности, хотя формально эти организации являются юридическими лицами. Помимо того, что вина объединения не может быть признана исходя из вины физического лица, пусть избранного в органы управления, но не имеющего полномочий по принятию самостоятельных решений, установление вины объединения в отсутствие вины физического лица будет также абсурдным, поскольку нельзя признать вину общего собрания в том, что оно приняло то или иное решение.

4. В то же время садоводческие и дачные объединения не могут не обладать правомочиями и не могут быть лишены таких правомочий как, в частности, действовать в соответствии со своим зарегистрированным уставом, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, защищать свои права и интересы в суде (в том числе при угрозе их нарушения), обращаться в вышестоящие органы и (или) в суд с оспариванием решений (полностью или в части), действий, бездействия

органов государственной власти, местного самоуправления, должностных лиц; создавать ассоциации (союзы).

5. Необходимо разъяснения смысла, который понятию «юридическое лицо» придает КоАП РФ. То, что большинство его статей прописывает санкции для юридических лиц, не может означать применение этих санкций в равной мере к коммерческим организациям (а также организациям, получающим бюджетное финансирование) и к юридическим лицам – некоммерческим организациям, которые не являются хозяйствующими субъектами. Тем более, в отдельных статьях КоАП РФ, предусматривающих административное наказание для неправительственных некоммерческих организаций, прямо указывается, что распространяются они на некоммерческие организации.

6. Существующие сегодня дачные и садоводческие кооперативы в силу того, что они действуют исходя из долевых отношений собственности невозможно подвергнуть реорганизации в соответствии с Законом № 217-ФЗ. При этом в Гражданском Кодексе РФ содержится описание потребительского кооператива. Соответственно садоводческие и дачные кооперативы сегодня могут быть только реорганизованы посредством ликвидации, в результате которой каждому члену кооператива может быть передано какое-либо имущество кооператива, равное стоимости вклада члена кооператива (паевого взноса). Предлагается прописать данную процедуру в законе.

7. При исследовании вопросов о компетенции председателя и правления в части принятия решений о предоставлении земельных участков и принятии в члены товарищества (прекращении членства) просматриваются коррупционные схемы, что, по нашему мнению, является следствием отсутствия обязанности по публичному раскрытию информации в данной части. При необходимости документация переоформляется исходя из сиюминутно принятых решений председателя товарищества и доказать обратное, зачастую, не представляется возможным. Изучая возможные варианты решений, обеспечивающих исключение из практики указанных злоупотреблений, диссертант пришел к выводу о необходимости внедрения

общедоступного реестра членов товарищества с перечнем лиц, претендующих на получение земельного участка в товариществе.

8. Большой проблемой все еще является отсутствие фактических адресов у домов, находящихся на территории некоторых товариществ. Так как все эти территории так или иначе находятся на территории какого-либо муниципального образования, то будет логичным обязать муниципальные образования присваивать адреса в независимости от наличия волеизъявления проживающих в этих домах членов товариществ.

9. Имеющая тенденция по снижению количества проверок в отношении юридических лиц рассматривается с точки зрения защиты прав субъектов предпринимательской деятельности от чрезмерных требований и давления со стороны контрольно-надзорных органов. При изучении сложившейся ситуации в садово-огороднической сфере был сделан вывод о необходимости вмешательства государства в происходящие в ней процессы, поскольку в данном случае защита интересов членов товарищества должна иметь приоритетное значение.

10. Для обращения в суд общей юрисдикции до 2015 года действовала редакция п.7 ч.1 ст. 333.19 части 2 НК РФ, согласно которой госпошлина при подаче заявления об оспаривании решения или действия (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, нарушивших права и свободы граждан или организаций, составляла 200 рублей, но с 2015 года госпошлина для организаций возросла в десятикратном размере и достигла 2000 рублей. Такое изменение может иметь экономическое обоснование в случае если заявителем является хозяйствующий субъект, но для заявителя некоммерческой организации, такой как огородническое или садоводческое товарищество, по нашему мнению, это условие является неправомерным.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

## Законодательные материалы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения 20.13.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ: ред. от 18.07.2019 г. // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения 15.12.2019).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ: ред. от 18.03.2020). // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/) (дата обращения 17.03.2020).

4. Земельный кодекс российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ: ред. от 18.03.2020 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения 20.03.2020)

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 30.12.2001 N 195-ФЗ: ред. от 18.03.2020). // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/) (дата обращения 05.03.2020).



6. Трудовой кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 20.12.2001 N 197-ФЗ: ред. от 16.12.2019). // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34683/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/) (дата обращения 10.02.2020).

7. Уголовный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 13.06.1996 N 63-ФЗ: ред. от 18.02.2020). // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (дата обращения 03.03.2020).

8. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ: ред. от 03.08.2018 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221173/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/) (дата обращения 20.03.2020)

9. О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О недрах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29.06.2015 N 205-ФЗ // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181855/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181855/) (дата обращения 26.04.2020)

10. О внесении изменений в федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: федеральный закон от 04.11.2019 N 358-ФЗ // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_336735/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_336735/) (дата обращения 26.04.2020)

11. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ: ред. от 23.01.2020 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения 26.03.2020)

12. О защите конкуренции: федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ: ред. от 01.04.2020 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_61763/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/) (дата обращения 26.04.2020)

13. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ: ред. от 01.04.2020 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_83079/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83079/) (дата обращения 26.04.2020)

14. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ: ред. от 16.09.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения 20.03.2020)

15. О недрах: закон Российской Федерации № 2395-1 от 21.02.1992: ред. от 27.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_343/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/) (дата обращения 26.04.2020)

16. О некоммерческих организациях: федеральный закон № 7-ФЗ от 12.01.1996: ред. от 02.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8824/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8824/) (дата обращения 26.04.2020)

17. О сельскохозяйственной кооперации: федеральный закон №193-ФЗ от 08.12.1995: ред. от 02.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8572/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8572/) (дата обращения 26.04.2020)

18. О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: федеральный закон от 28.12.2013 N 443-ФЗ: ред. от 02.08.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_156575/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156575/) (дата обращения 26.04.2020)

19. Об исполнительном производстве: федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ: ред. от 02.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_71450/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/) (дата обращения 26.04.2020)

20. Об общественных объединениях: федеральный закон от 19.05.1995 № 82-ФЗ: ред. от 02.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_6693/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6693/) (дата обращения 26.04.2020)

21. Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ: федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ: ред. от 27.12.2019 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/) (дата обращения 26.04.2020).

22. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_88583/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/) (дата обращения 10.04.2020).

23. Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей: Постановление Правительства РФ от 17.05.2002 № 319 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_36717/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36717/) (дата обращения 26.04.2020)

24. О порядке взаимодействия федерального органа юстиции и федерального органа исполнительной власти, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию юридических лиц: Постановление Правительства РФ от 19.06.2002 № 442 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37237/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37237/) (дата обращения 26.04.2020) – утратило силу

25. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_30/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30/) (дата обращения 20.02.2020) – утратил силу.

26. О кооперации в СССР: Закон СССР 26.05.1988 N 8998-XI: ред. от ред. от 07.03.1991 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1361/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1361/) (дата обращения 20.12.2019) – утратил силу.

27. О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства: закон РФ от 23.12.1992 № 4196-1 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1285/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1285/) (дата обращения 20.03.2020) – утратил силу

28. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ: ред. от 04.07.2016 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_18461/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18461/) (дата обращения 20.12.2019) – утратил силу.

29. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.03.1990 N 1305-1 (с изм. от 24.12.1990) // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1361/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1361/) (дата обращения 20.02.2020) – утратил силу.

30. О социализации земли: Декрет ВЦИК от 19.02.1918 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=3117#01312175014324729> (дата обращения 30.03.2020) – утратил силу

31. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 13.12.1968 № 3401-VIIv // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=44592#07765907961314489> (дата обращения 20.02.2020) – утратил силу.

32. О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах: постановление Совета министров РСФСР от 24.09.1958 № 1125 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=41054#08078814370389141> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

33. О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г. № 261 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=10160#00665697599280427> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

34. О личных подсобных хозяйствах колхозников, рабочих, служащих и других граждан и коллективном садоводстве, и огородничестве в РСФСР: Постановление Совета министров РСФСР и ВЦСПС от 12.12.1977 № 623 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=2375#002753872004529334> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

35. О мерах по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества в РСФСР: Постановление Совета Министров РСФСР от 05.06.1986 № 251 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=41154#08214488952412505> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

36. О мерах по расширению платных услуг населению, предоставляемых предприятиями и организациями, для которых оказание этих услуг не является основной деятельностью: Постановление Совета Министров СССР от 31.07.1985 № 716 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=1481#08321836235948848> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

37. О предоставлении гражданам земельных участков для ведения садоводства, огородничества и животноводства: Постановления Совета Министров РСФСР от 22.02.1991 № 110 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=6393#012218859225507173> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу

38. Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения: Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_399/) (дата обращения 25.03.2020) – утратило силу

#### Разъяснения и статистическая информация

#### государственных органов

39. Об определении по общероссийскому классификатору кода объекта классификации, относящегося к деятельности хозяйствующего субъекта: Письмо Минфина России от 30.01.2018 N 03-11-11/5088 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_291106/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_291106/) (дата обращения 26.04.2020).

40. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям // Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282?print=1> (дата обращения 26.02.2020).

Неопубликованные документы  
(диссертации и автореферат диссертации)

41. Бутовецкий А.И. Правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан: специальность 12.00.03 гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право: автореф. дис. канд. юрид. наук. Москва, 2010. - 31 с.

42. Парковская М.И. Особенности расследования преступлений экономической направленности, совершенных лицами, выполняющими управленческие функции в садоводческих некоммерческих товариществах: специальность 12.00.12 криминалистика; судебно-экспертная деятельность; оперативно-розыскная деятельность: автореф. дис. канд. юрид. наук. Ростов на Дону, 2019. - 30 с.

43. Пешехонов А.М. Садоводческие товарищества. (Вопросы административно-правового положения): специальность 12.00.02 конституционное право; муниципальное право: дис. канд. юрид. Наук. Рига, 1989. - 152 с.

44. Сосипатрова Н.Е. Гражданские права членов садоводческого товарищества рабочих и служащих РСФСР: специальность 12.00.03 гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право: дис. канд. юрид. наук. - М., 1981. - 200 с.

45. Чикильдина А.Ю. Гражданско-правовой режим дачных, садовых и огородных земельных участков: специальность 12.00.03 гражданское право;

предпринимательское право; семейное право; международное частное право: дис. канд. юрид. наук. Волгоград, 2010. - 202 с.

#### Сайты, порталы

46. Реестр членов НТСН Север с закрепленными за ними земельными участками: решение заочного голосования от 22.07.2018 // ДНТ «СЕВЕР»: [сайт]. – URL:<http://xn--b1addb1bvdh.xn--p1ai/content/httcnh> (дата обращения 24.02.2020).

47. Отчет ЗАО «ИКЦ» Налоговые реформы Ямала» от 28.04.2015 г. // ДНТ «СЕВЕР»: [сайт]. – URL:<http://xn--b1addb1bvdh.xn--p1ai/content/икс2> (дата обращения 26.02.2020).

48. Отчет за 2018 год // Общероссийская общественная организация «Союз садоводов России»: [сайт]. – URL: <https://souzsadovodov.ru/userfiles/souzsadovodov2018.pdf> (дата обращения 18.12.2019).

49. Проект Федерального закона «Об основах государственного и муниципального контроля (надзора) в Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 25.08.2015) // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=135654#09892383824126302> (дата обращения 26.04.2020).

#### Книжные издания

50. Афанасьев О. Н. Садовод и закон: практический комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» / О. Н. Афанасьев. - 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Ось-89, 2005. - 127 с.

51. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев [и др.]; под ред. Б.М. Гонгало. – [3-е изд., перераб. и доп]. М.: Статут, 2018. Т. 1. – 326 с.



52. Земельное право: учебное пособие / Н. И. Бухтояров [и др.]; Воронежский государственный аграрный университет - Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет, 2015 - 382 с.

53. Земельное право: курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. - М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. - 190 с.

54. Земельное право: учебник для академического бакалавриата / С. А. Боголюбов. - 8-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство Юрайт, 2019. - 255 с.

55. Погодин В. И. Новое в законе о дачных объединениях граждан / В. И. Погодин. – М.: Мир книги, 2006. - 127 с.

56. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Изд. 3-е, стереотип. М.: «Статут», 2001. – 353 с. // Классика российского права [сайт]. – URL: <https://civil.consultant.ru/elib/books/23/> (дата обращения 14.02.2020).

57. Покровский И.Ф. Правовое положение садоводческих товариществ рабочих и служащих / Покровский И.Ф. – М.: Госюриздат, 1959. – 77 с.

58. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Комментарий.ру. Комментарии российского законодательства: [сайт]. – URL: <https://kommentarii.org/2018/sadovod/> (дата обращения 12.11.2019).

59. Цыпкин С.Д. Финансово-правовые институты, их роль в совершенствовании финансовой деятельности Советского государства. - М.: Изд-во Моск. ун-та, 1983. - 80 с.

#### Электронные журналы и статьи

60. Авилов Г.Е., Суханов Е.А. Юридические лица в современном российском гражданском праве // Вестник гражданского права. - 2006. - № 1. С.14-25.

61. Воитлева З.А. Эволюция форм собственности в сельском хозяйстве России // «Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов»: [сайт]. – URL: <http://jurnal.org/articles/2011/ekon16.html> (дата обращения 28.03.2020)

62. Воронин Б.А., Воронина Я.В., Петрова Л.Н. Новое в законодательстве о садоводстве и городничестве // Аграрный вестник Урала №8 (162), 2017 с. 69-74: [сайт]. – URL: <http://avu.usasa.ru/media/BAhbBlsNOgZmSSIjMjAxNy8xMS8wMS8xN18wMF8zNV8zMDhfMTEucGRmBjoGRVQ>

63. Джеломанова Н.В. Проблематика защиты прав садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан. Магистерская диссертация. СПб., 2018 // «Северный дачник»: [сайт]. – URL: <http://sotok.net/novosti-kratko/122-dachnye-novosti/7883-magisterskaya-dissertacziya-na-temu-lproblematika-zashhity-prav-sadovodcheskix-i-dachnyx-nekommercheskix-obedinenij-grazhdanr.html> (дата обращения 15.02.2020)

64. Краснова Т. С. Несколько вопросов к Закону о ведении гражданами садоводства и огородничества // журнал «Закон»: [сайт]. - 2019. - 19 июня – URL: [https://zakon.ru/blog/2019/06/19/neskolko\\_voprosov\\_k\\_zakonu\\_o\\_vedenii\\_grazhdanami\\_sadovodstva\\_i\\_ogorodnichestva](https://zakon.ru/blog/2019/06/19/neskolko_voprosov_k_zakonu_o_vedenii_grazhdanami_sadovodstva_i_ogorodnichestva) (дата обращения 10.10.2019).

65. Кудрявцев А.В. Правовое положение членов садоводческих товариществ в свете вступления в силу Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Danish scientific journal. – 2020. - №32. С. 46-47 // Журнал «Danish Scientific Journal» [сайт]. – URL: <http://www.danish-science.org/arhiv/> (дата обращения 20.03.2020).

66. Молчанов А.В. Проблемы садоводов и дачников в свете решения административной реформы // Жилищное право. – 2008 - №12. С. 59-66.

67. Суханов Е.А. О преобразовании юридического лица // Вестник экономического правосудия РФ. - № 10 - 2016. С.4.

68. Тристан Д. А. Объединения граждан как субъекты конституционных прав, свобод и обязанностей // Конституционное и муниципальное право - 2016. - № 12. С. 30-36.

69. Туманов А.В., Тришина П.В. Некоторые аспекты деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. – М.: Издание Государственной Думы, 2014. – 64 с.

70. Шерстобоев О.Н. К вопросу о вине юридического лица как конструктивном признаке состава административного правонарушения // Безопасность бизнеса. - 2012. – № 2. С. 2.

#### Судебная практика

71. По делу о проверке конституционности положений абзаца четырнадцатого статьи 3 и пункта 3 статьи 10 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» в связи с жалобой гражданина В.В. Михайлова: Постановление Конституционного Суда РФ от 18.07.2008 N 10-П // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78802/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78802/) (дата обращения 26.04.2020)

72. По делу о проверке конституционности ряда положений статей 7.3, 9.1, 14.43, 15.19, 15.23.1 и 19.7.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с запросом Арбитражного суда Нижегородской области и жалобами обществ с ограниченной ответственностью «Барышский мясокомбинат» и «ВОЛМЕТ», открытых акционерных обществ «Завод «Реконд», «Эксплуатационно-технический узел связи» и «Электронкомплекс», закрытых акционерных обществ «ГЕОТЕХНИКА П» и «РАНГ» и бюджетного учреждения здравоохранения Удмуртской Республики «Детская городская больница N 3 «Нейрон» Министерства здравоохранения Удмуртской Республики: Постановление Конституционного Суда РФ от 25.02.2014 N 4-П// Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_159544/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_159544/) (дата обращения 26.04.2020)

73. О применении судами РСФСР законодательства при разрешении споров, связанных с деятельностью садоводческих товариществ: постановление Пленума ВС РСФСР от 02.08.1972 № 3 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=7310#0036144057803010665> (дата обращения 20.02.2020) – утратило силу.

74. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014) // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165168/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165168/) (дата обращения 26.04.2020).

75. О внесении в Государственную Думу Федерального Собрания РФ проекта федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс РФ, Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Кодекс административного судопроизводства РФ и отдельные законодательные акты РФ»: Постановление Пленума ВС РФ от 03.10.2017 № 30// Сайт «Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации»: [сайт]. – URL: <https://legalacts.ru/sud/postanovlenie-plenuma-verkhovnogo-suda-rf-ot-03102017-n-30/> (дата обращения 26.03.2020).

76. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010: ред. от 23.06.2015 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/) (дата обращения 26.03.2020)

77. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Сайт правовой системы «КонсультантПлюс»: [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/) (дата обращения 26.04.2020).

78. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы акционерного общества «Авиационные редуктора и трансмиссии - Пермские моторы» на нарушение конституционных прав и свобод частью 1 статьи 7 Федерального закона «О страховых взносах в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования»: Определение Конституционного Суда РФ от 06.06.2016 № 1170-О // Сайт правовой системы «Гарант»: [сайт]. – URL <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71331506/>

79. Решение Подпорожского городского суда Ленинградской области № 2-227/2019 2-227/2019~М-180/2019 М-180/2019 от 13 января 2019 г. по делу № 2-227/2019 // Судебные и нормативные акты РФ: [сайт]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/tdZo9tWkSoJJ/> (дата обращения 26.04.2020)

80. Решение Талдомского районного суда по гражданскому делу 2-786/2019 // Сайт СНТ «Дружба»: [сайт]. – URL: <http://zadruzhbu.ru/2019/10/09/reshenie-suda-po-delu-2-7862019/> (дата обращения 26.04.2020)

81. Решение Щербинского районного суда г. Москвы по делу №02-0012/2018 (02-0970/2017) // Суды общей юрисдикции г. Москвы. Официальный портал: [сайт]. – URL: <https://www.mos-gorsud.ru/rs/shcherbinskij/services/cases/civil/details/d746d388-2ccf-441f-aa85-97e7f28d95f2> (дата обращения 26.04.2020)