

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

Некоторые аспекты деятельности
садоводческих, огороднических
и дачных некоммерческих
объединений граждан

Издание Государственной Думы
Москва • 2014

УДК 349.4+631.115
ББК 67.404+67.407
Н47

Авторы:

А. В. Туманов, депутат Государственной Думы, председатель общероссийской общественной организации «Садоводы России»,
П. В. Тришина, юрист, заместитель председателя общероссийской общественной организации «Садоводы России»

Н47 **Некоторые** аспекты деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. – М.: Издание Государственной Думы, 2014. – 64 с.

УДК 349.4+631.115
ББК 67.404+67.407

ВВЕДЕНИЕ

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

п. 3 и п. 4 ст. 1 ГК РФ

Количество зарегистрированных в России садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан по сведениям Федеральной налоговой службы превышает 80 000, а количество садоводов, огородников и дачников, по разным оценкам, варьируется от 40 до 60 миллионов человек.

Правоотношения в области ведения коллективного садоводства, огородничества и дачного хозяйства урегулированы слабо, законодательство противоречиво, единообразного подхода к рассмотрению дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, не сложилось¹. Эффективно разрешать хозяйственные споры между садоводами, огородниками и дачниками мешает низкая правовая культура данной категории граждан в целом.

Законопроектов, принятие которых, по мнению авторов, позволит улучшить жизнь каждого конкретного садовода, огородника или дачника, много, но внимательное их изучение позволяет сделать вывод о том, что государство не может определиться с тем, а что это такое – садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан – и в каком направлении должно пойти их развитие. Об этом мы рассказываем в данном издании.

Из года в год количество обращений за оказанием юридической помощи садоводам, огородникам и дачникам стабильно увеличивается, что говорит о том, что проблемы садоводов усугубляются, а законодательная база не совершенствуется.

Анализ обращений граждан и юридических лиц показывает, что наиболее неурегулированными являются:

1. Земельные и имущественные отношения. Широко известная «дачная амнистия» не принесла ожидаемых результатов. Представляется, что негативные последствия совершения сделок с оформленными в упрощённом порядке земельными участками будут проявляться ещё много лет.

¹ Обзор президиума Верховного Суда России от 2 июля 2014 г. «Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, за 2010–2013 год».

2. Отношения по поводу формирования органов управления объединений. Выявляется много нарушений при проведении общих собраний, передаче полномочий вновь избранным председателям, при ведении бухгалтерского учёта. Последние поправки в закон о садовых позволяют каждые две недели проводить собрания и избирать нового председателя, что не идёт во благо садоводам.

3. За последние годы увеличилось количество сносимых домов с признаками многоквартирности, расположенных на садовых и дачных участках. Несмотря на многочисленные обращения граждан, чьи участки соседствуют с такими домами, органы власти бездействуют до того момента, пока все «квартиры» в этих строениях не будут проданы доверчивым гражданам.

5. В связи с ростом благосостояния граждан и наметившейся тенденцией к круглогодичному проживанию в жилых строениях, расположенных на садовых и дачных участках, многие объединения занимаются созданием дорогостоящей инженерной инфраструктуры, но из-за неправильного оформления документов теряют возможность доказать право собственности на созданные ими объекты недвижимости.

6. Значительное количество граждан не желает быть членами объединений и обращается с целью получения информации об индивидуальном ведении садоводства, что само по себе говорит о закате существующих форм ведения коллективного садоводства.

В настоящее время деятельность садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан (далее – СНО) комплексно регулируется следующими нормативными правовыми актами:

1. Конституция Российской Федерации.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ, часть четвёртая от 18 декабря 2006 года № 230-ФЗ (далее – ГК РФ).

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ.

6. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 года № 197-ФЗ.

7. Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон о садовых).

8. Федеральный закон от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

9. Федеральный закон от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте».

10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

11. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

12. Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

13. Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

14. Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

15. Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

Кроме указанных федеральных нормативных правовых актов деятельность объединений может регулироваться законодательством субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

СНО являются некоммерческими организациями, их недвижимое имущество и имущество членов расположено чаще всего на земельных участках, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время в Российской Федерации действуют два закона: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», в первой статье каждого из которых указано, что их действие не распространяется на оборот садовых, огородных и дачных земельных участков и на садоводческие и иные некоммерческие объединения граждан соответственно.

Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан как юридические лица

1 сентября 2014 года вступили в силу поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации, которые внесли ряд корректив в регулирование деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Так в целом юридическим лицом признаётся организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридическое лицо должно быть зарегистрировано в ЕГРЮЛ в одной из организационно-правовых форм, предусмотренных Гражданским кодексом.

В соответствии с предложенной классификацией современные садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан относятся к корпоративным организациям, которыми призна-

ются юридические лица, которые не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками, а также в отношении которых их участники имеют корпоративные права, а учредители не имеют вещных прав на имущество, но приобретают право участия (членства) в них и формируют их высший орган.

При этом вызывает вопрос отнесения потребительских кооперативов к тем видам организаций, которые не распределяют полученную прибыль между своими участниками ввиду того, что это в целом противоречит идеям кооперации.

Ранее Гражданский кодекс не содержал перечня организационно-правовых форм юридических лиц, с 1 сентября 2014 года некоммерческие организации могут создаваться лишь в указанных ниже организационно-правовых формах:

1) потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;

2) общественных организаций, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), общественные движения, органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления;

3) ассоциаций (союзов), к которым относятся в том числе некоммерческие партнёрства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные, нотариальные и адвокатские палаты;

4) товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья;

5) казачьих обществ, внесённых в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации;

6) общин коренных малочисленных народов Российской Федерации;

7) фондов, к которым относятся в том числе общественные и благотворительные фонды;

8) учреждений, к которым относятся государственные учреждения (в том числе государственные академии наук), муниципальные учреждения и частные (в том числе общественные) учреждения;

9) автономных некоммерческих организаций;

10) религиозных организаций;

11) публично-правовых компаний.

Закон о садовых товариществах предусматривал возможность создания садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ, некоммерческих партнёрств и потребительских кооперативов. Если судьба садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ и потребительских кооперативов более-менее ясна (их уставы, а также наименования подлежат приведению в соответствие с норма-

ми главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации при первом изменении учредительных документов), то с судьбой садоводческих и дачных некоммерческих партнёрств ясности пока нет.

Некоммерческая организация вправе осуществлять приносящую доход деятельность, при этом требуется наличие имущества рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для обществ с ограниченной ответственностью.

Со дня вступления в силу Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» к созданным до дня его вступления в силу юридическим лицам соответственно применяются нормы главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации:

к садоводческим, огородническим и дачным потребительским кооперативам – о потребительских кооперативах (статьи 123.2 и 123.3);

к некоммерческим партнёрствам – об ассоциациях (союзах) (статьи 123.8–123.11);

к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам – о товариществах собственников недвижимости (статьи 123.12–123.14).

Приведём тексты указанных норм:

Статья 123.2. Основные положения о потребительском кооперативе

1. Потребительским кооперативом признаётся основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путём объединения его членами имущественных паевых взносов.

2. Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесённых им убытков.

Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив». Наименование общества взаимного страхования должно содержать слова «потребительское общество».

3. Потребительский кооператив по решению своих членов может быть преобразован в общественную организацию, ассоциацию (союз), автономную некоммерческую организацию или фонд. Жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению своих членов может быть преобразован только в товарищество собственников недвижимости.

Статья 123.3. Обязанность членов потребительского кооператива по внесению дополнительных взносов

1. В течение трёх месяцев после утверждения ежегодного баланса члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путём внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

2. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесённой части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Статья 123.8. Основные положения об ассоциации (союзе)

1. Ассоциацией (союзом) признаётся объединение юридических лиц и (или) граждан, основанное на добровольном или в установленных законом случаях на обязательном членстве и созданное для представления и защиты общих, в том числе профессиональных, интересов, для достижения общественно полезных целей, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей.

В организационно-правовой форме ассоциации (союза) создаются, в частности, объединения лиц, имеющие целями координацию их предпринимательской деятельности, представление и защиту общих имущественных интересов, профессиональные объединения граждан, не имеющие целью защиту трудовых прав и интересов своих членов, профессиональные объединения граждан, не связанные с их участием в трудовых отношениях (объединения адвокатов, нотариусов, оценщиков, лиц творческих профессий и другие), саморегулируемые организации и их объединения.

2. Ассоциации (союзы) могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, соответствующие целям их создания и деятельности, предусмотренным уставами таких ассоциаций (союзов).

3. Ассоциация (союз) является собственником своего имущества. Ассоциация (союз) отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, если иное не предусмотрено законом в отношении ассоциаций (союзов) отдельных видов.

Ассоциация (союз) не отвечает по обязательствам своих членов, если иное не предусмотрено законом.

Члены ассоциации (союза) не отвечают по её обязательствам, за исключением случаев, если законом или уставом ассоциации (союза) предусмотрена субсидиарная ответственность её членов.

4. Ассоциация (союз) по решению своих членов может быть преобразована в общественную организацию, автономную некоммерческую организацию или фонд.

5. Особенности правового положения ассоциаций (союзов) отдельных видов могут быть установлены законами.

Статья 123.9. Учредители ассоциации (союза) и устав ассоциации (союза)

1. Число учредителей ассоциации (союза) не может быть менее двух. Законами, устанавливающими особенности правового положения ассоциаций (союзов) отдельных видов, могут быть установлены иные требования к минимальному числу учредителей таких ассоциаций (союзов).

2. Устав ассоциации (союза) должен содержать сведения о её наименовании и месте нахождения, предмете и целях её деятельности, условия о порядке вступления (принятия) членов в ассоциацию (союз) и выхода из неё, сведения о составе и компетенции органов ассоциации (союза) и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, об имущественных правах и обязанностях членов ассоциации (союза), о порядке распределения имущества, оставшегося после ликвидации ассоциации (союза).

Статья 123.10. Особенности управления в ассоциации (союзе)

1. К исключительной компетенции высшего органа ассоциации (союза) наряду с вопросами, указанными в пункте 2 статьи 65.3 настоящего Кодекса, относится также принятие решений о порядке определения размера и способа уплаты членских взносов, о дополнительных имущественных взносах членов ассоциации (союза) в её имущество и о размере их субсидиарной ответственности по обязательствам ассоциации (союза), если такая ответственность предусмотрена законом или уставом.

2. В ассоциации (союзе) образуется единоличный исполнительный орган (председатель, президент и т. п.) и могут образовываться постоянно действующие коллегиальные исполнительные органы (совет, правление, президиум и т. п.).

По решению высшего органа ассоциации (союза) полномочия органа ассоциации (союза) могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения этим органом своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьёзных оснований.

Статья 123.11. Права и обязанности члена ассоциации (союза)

1. Член ассоциации (союза) осуществляет корпоративные права, предусмотренные пунктом 1 статьи 65.2 настоящего Кодекса, в порядке, установленном в соответствии с законом уставом ассоциации (союза). Он также вправе на равных началах с другими членами ассоциации (союза) безвозмездно, если иное не предусмотрено законом, пользоваться оказываемыми ею услугами.

Член ассоциации (союза) вправе выйти из неё по своему усмотрению в любое время.

2. Члены ассоциации (союза) наряду с обязанностями, предусмотренными для участников корпорации пунктом 4 статьи 65.2 настоя-

щего Кодекса, также обязаны уплачивать предусмотренные уставом членские взносы и по решению высшего органа ассоциации (союза) вносить дополнительные имущественные взносы в имущество ассоциации (союза).

Член ассоциации (союза) может быть исключён из неё в случаях и в порядке, которые установлены в соответствии с законом уставом ассоциации (союза).

3. Членство в ассоциации (союзе) неотчуждаемо. Последствия прекращения членства в ассоциации (союзе) устанавливаются законом и (или) её уставом.

5. Товарищества собственников недвижимости

Статья 123.12. Основные положения о товариществе собственников недвижимости

1. Товариществом собственников недвижимости признаётся добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т. п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

3. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.

4. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

Статья 123.13. Имущество товарищества собственников недвижимости

1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.

2. Общее имущество в многоквартирном доме, а также объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого

имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме, доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе собственника земельного участка – члена такого некоммерческого товарищества следуют судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок.

Статья 123.14. Особенности управления в товариществе собственников недвижимости

1. К исключительной компетенции высшего органа товарищества собственников недвижимости наряду с вопросами, указанными в пункте 2 статьи 65.3 настоящего Кодекса, относится также принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

2. В товариществе собственников недвижимости создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

По решению высшего органа товарищества собственников недвижимости (пункт 1 статьи 65.3) полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

В соответствии со ст. 16 Закона о садоводах СНО создаётся на основании решения граждан в результате **учреждения** либо в результате **реорганизации** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Создание СНО осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Отметим, что для регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан не требовалось представления никаких сведений о землеотводе, в границах территории которого указанное СНО будет осуществлять свою деятельность.

Граждане в попытках решить какие-либо проблемы (как вариант – конфликт между правлением и частью членов объединения, исключение СНО из ЕГРЮЛ как недействующего) принимают решение о создании нового садоводческого некоммерческого объединения, подготавливают комплект необходимых для регистрации документов, после истечения установленного для регистрации законом срока получают документы о регистрации нового СНО.

Ранее каждому садоводческому объединению был сопоставлен конкретный землеотвод. В настоящее время есть СНО, у которых нет земельного участка (садовые участки есть у учредителей), а также есть

землеотводы, в пределах территории которого граждане осуществляют ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства, но «привязанное» к этому землеотводу юридическое лицо не существует.

Жилищный кодекс Российской Федерации указывает, что Товариществом собственников жилья признаётся некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также говорит о том, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

При очевидной схожести правоотношений, возникающих по поводу управления имуществом в многоквартирном доме и имуществом общего пользования садоводческого товарищества, для создания последнего требуется чтобы решение о его создании приняли всего лишь три физических лица.

Изучая нормы ст. 123.12 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что ТСН также будут существовать без привязки к конкретным землеотводам и создано их может быть бесконечное множество.

Государственная регистрация юридических лиц при их **создании** осуществляется регистрирующими органами по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа – по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.

В соответствии с п. 2 ст. 54 ГК РФ и пп. «в» п. 1 ст. 5 Закона о регистрации юрлиц место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации, осуществляющейся по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности, по которой осуществляется связь с юридическим лицом.

Таким образом, адрес юридического лица понимается в первую очередь как средство связи с юридическим лицом и может не определять его фактического местонахождения (т.н. «юридический» и «фактический» адрес общества).

Впервые в гражданском законодательстве установлено специальное регулирование юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ). Положения об этом касаются момента доставки (юридического получения) сообщений, с которыми закон или сделка связывают

гражданско-правовые последствия для другого лица. Такие сообщения считаются полученными с момента их доставки адресату или его представителю. Если же сообщение было направлено, но не было получено или прочитано по причинам, зависящим от адресата, то такое сообщение считается доставленным.

П. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица» гласит, что юридическое лицо несёт риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя, и такое юридическое лицо не вправе в отношениях с лицами, добросовестно полагавшимися на данные ЕГРЮЛ об адресе юридического лица, ссылаться на данные, не внесённые в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нём (в том числе на ненадлежащее извещение в ходе рассмотрения дела судом, в рамках производства по делу об административном правонарушении и т.п.), за исключением случаев, когда соответствующие данные внесены в ЕГРЮЛ в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путём помимо воли юридического лица.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Закона о садовых СНО может быть **создано гражданами в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение ими**. Практика последних лет показывает, что данная фактически не работающая норма Закона о садовых приводит к печальным для доверчивых граждан последствиям.

Так, в Новосибирской области было создано СНТ «Пять озёр», «жертвами» которого стали около 1500 граждан льготных категорий. Они, становясь «соискателями в члены», вносили вступительный взнос, а в дальнейшем и членские, и целевые.

Арбитражный суд Новосибирской области, отказывая в удовлетворении требований о предоставлении земельного участка по иску СНТ «Пять озёр», указал, что мнение заявителя о том, что его праву на получение земельного участка, закреплённому в Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», следует безусловная обязанность органа местного самоуправления предоставить выбранный им участок, представляется ошибочным.

Отметим, что после 1 сентября 2014 года юридические лица могут создаваться только в тех организационно-правовых формах, которые предусматривает Гражданский кодекс.

Однако действующая редакция закона о садовых говорит о членстве в садоводческом, дачном или огородническом некоммерческом товариществе или партнёрстве или потребительском кооперативе как необходимом условии для оформления прав на земельные участки. Другими словами, невозможно ответить на вопрос о том, какое юридическое лицо следует создать гражданам, если земельные участки им предоставлены после 1 сентября 2014 года. Зарегистрировать садоводческое некоммерческое товарищество не позволит гражданское законо-

нодательство, а товарищество собственников недвижимости создаётся собственниками имущества.

В соответствии со ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на это учредительными документами. Для СНО граждан таким органом является общее собрание его членов или собрание уполномоченных. Реорганизация в форме преобразования возможна в жёстко установленными Гражданским кодексом рамках.

Процедура реорганизации юридического лица неразрывно связана с передачей прав и обязанностей тому юридическому лицу (лицам), которое в результате возникает (возникают).

При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединённого юридического лица в соответствии с передаточным актом.

При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом.

При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

В соответствии со ст. 53 Закона о садовых участках уставы садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, созданных до вступления его в силу, подлежат приведению в соответствие с нормами Федерального закона в течение пяти лет со дня его официального опубликования. Текст Федерального закона опубликован в «Российской газете» от 23 апреля 1998 года № 79, в Собрании законодательства Российской Федерации от 20 апреля 1998 года № 16 ст. 1801.

Садоводческие, огороднические и дачные товарищества и садоводческие, огороднические и дачные кооперативы освобождаются от уплаты регистрационного сбора **при государственной регистрации изменений их правового статуса в связи с их реорганизацией** и приведением уставов в соответствие с нормами Федерального закона.

Из содержания данной нормы следует, что в период до 20 апреля 2003 года все садоводческие товарищества и кооперативы должны были провести процедуру реорганизации в форме преобразования.

Однако в подавляющем большинстве случаев общее собрание членов садоводческого товарищества принимало решение об изменении устава, реже – о переименовании, что, как следует из вышеизложенного материала, не соответствует ст. 57 ГК и ст. 53 Закона о садоводах.

Члены действующего на тот момент правления были указаны в качестве учредителей садоводческого некоммерческого товарищества. То есть садоводческое некоммерческое товарищество было образовано путём создания, а юридическая судьба садоводческого товарищества, равно как и его имущества неизвестна. СНТ не стало правопреемником СТ.

Если садоводческое товарищество (СТ) было исключено из ЕГРЮЛ таким образом, а позже возникло садоводческое товарищество (СНТ), то последнее может столкнуться с проблемами отсутствия правопреемства при попытке оформить на это новое юридическое лицо какое-либо имущество.

Несмотря на то что юристы признают наличие проблемы, связанной с отсутствием правопреемства, на практике объединение, скорее всего, с ними не столкнётся.

Отрадно, что ч. 7 ст. 3 Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» указывает на то, что изменение наименования юридического лица в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких юридических лиц до приведения их в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации действуют в части, не противоречащей указанным нормам, то есть проводить процедуру реорганизации садоводческих некоммерческих товариществ не требуется.

Порядок реорганизации и ликвидации СНО подробно регламентируется Законом о садоводах и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Решение о **реорганизации** принимается высшим органом управления – общим собранием членов объединения.

Прежде чем начинать процедуру реорганизации, необходимо оформить документы на то имущество, которое будет передаваться по передаточному акту.

Юридическое лицо в течение трёх рабочих дней после даты принятия решения о его реорганизации обязано в письменной форме сообщить в регистрирующий орган о начале процедуры реорганизации, в том числе о форме реорганизации, с приложением решения о реорганизации. В случае участия в реорганизации двух и более юридических лиц такое уведомление направляется юридическим лицом, последним

принявшим решение о реорганизации либо определённым решением о реорганизации.

Реорганизуемое юридическое лицо после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление о своей реорганизации. В случае участия в реорганизации двух и более юридических лиц уведомление о реорганизации опубликовывается от имени всех участвующих в реорганизации юридических лиц юридическим лицом, последним принявшим решение о реорганизации, либо определённым решением о реорганизации. В уведомлении о реорганизации указываются сведения о каждом участвующем в реорганизации, создаваемом (продолжающем деятельность) в результате реорганизации юридическом лице, форма реорганизации, описание порядка и условий заявления кредиторами своих требований, иные сведения, предусмотренные федеральными законами. Реорганизуемое юридическое лицо в течение пяти рабочих дней после даты направления уведомления о начале процедуры реорганизации в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, в письменной форме уведомляет известных ему кредиторов о начале реорганизации, если иное не предусмотрено федеральными законами.

При государственной регистрации юридического лица, создаваемого путём реорганизации (преобразования, слияния, разделения, выделения), в регистрирующий орган представляются следующие документы:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации каждого вновь возникающего юридического лица, создаваемого путём реорганизации, по форме № Р12001. В заявлении подтверждается, что учредительные документы созданных путём реорганизации юридических лиц соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах и заявлении о государственной регистрации, достоверны, что передаточный акт или разделительный баланс содержит положения о правопреемстве по всем обязательствам вновь возникшего юридического лица в отношении всех его кредиторов, что все кредиторы реорганизуемого лица уведомлены в письменной форме о реорганизации и в установленных законом случаях вопросы реорганизации юридического лица согласованы с соответствующими государственными органами и (или) органами местного самоуправления;

б) учредительные документы юридического лица в двух экземплярах;

в) передаточный акт или разделительный баланс;

г) документ об уплате государственной пошлины.

Ликвидация юридического лица влечёт его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Юридическое лицо ликвидируется по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано.

Порядок ликвидации юридических лиц достаточно подробно урегулирован гражданским законодательством, добровольной ликвидации садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан практически не бывает.

Отдельно отметим следующее.

Считается фактически прекратившим свою деятельность и подлежит исключению из единого государственного реестра юридических лиц в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц, юридическое лицо, которое в течение двенадцати месяцев, предшествующих его исключению из указанного реестра, не представляло документы отчётности, предусмотренные законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, и не осуществляло операций хотя бы по одному банковскому счёту (недействующее юридическое лицо).

Исключение недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц влечёт правовые последствия, предусмотренные Гражданским кодексом и другими законами применительно к ликвидированным юридическим лицам.

Внесение изменений в учредительные документы объединения и изменения сведений о юридическом лице.

В соответствии с п. 3 ст. 16 Закона о садоводах учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утверждённый (в случае создания объединения, изначально) общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

Изменения в действующий устав вносятся на основании решения высшего органа управления – общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных, если такая форма проведения собрания предусмотрена действующим уставом объединения.

Для государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, в регистрирующий орган представляются:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме № Р13001. В заявлении подтверждается, что изменения, вносимые в учредительные документы юридического лица, соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах и в заявлении, достоверны и соблюден установленный федеральным законом порядок принятия решения о внесении изменений в учредительные документы юридического лица;

б) решение о внесении изменений в учредительные документы юридического лица либо иное решение и (или) документы, являющие-

ся в соответствии с федеральным законом основанием для внесения данных изменений;

в) изменения, вносимые в учредительные документы юридического лица, или учредительные документы юридического лица в новой редакции в двух экземплярах;

г) документ об уплате государственной пошлины.

Отметим, что внесение изменений в устав садоводческого некоммерческого объединения граждан будет невозможно, так как при первом изменении учредительных документов необходимо будет привести в соответствие с Гражданским кодексом наименование организационно-правовой формы.

Для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о юридическом лице, но не связанных с внесением изменений в учредительные документы юридического лица, в регистрирующий орган представляется подписанное заявителем заявление о внесении изменений в Единый государственный реестр юридических лиц по форме № Р14001. В заявлении подтверждается, что вносимые изменения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям и содержащиеся в заявлении сведения достоверны.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕЕСТРЫ

В Российской Федерации уполномоченными органами ведутся различные государственные реестры, основной целью которых является обеспечение доступности тех сведений, которые в них содержатся. Государственные реестры – это федеральные информационные ресурсы.

Председатели правления объединений чаще всего сталкиваются с тремя реестрами:

1. Единый государственный реестр юридических лиц.
2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с приказом Федеральной налоговой службы от 31 марта 2009 года № ММ-7-6/148@ «Об утверждении Порядка предоставления в электронном виде открытых и общедоступных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей», каждое заинтересованное лицо вправе обратиться в надлежащий орган, ведущий соответствующий реестр, с заявлением о предоставлении необходимых сведений. Сведения предоставляются за плату.

Каждый гражданин может проверить актуальность бумажной выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, обратившись к сервису, предоставляемому Федеральной налоговой служ-

бой, – услуга «Проверь себя и контрагента». Введя ИНН или ОГРН своего объединения, а если эта информация неизвестна, то можно ввести наименование объединения и получить информацию о том, когда в последний раз вносились изменения в ЕГРЮЛ, а также в учредительные документы объединения.

Аналогичным образом (в том числе с помощью электронных запросов) можно получить сведения из государственного кадастра недвижимости и из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрим подробнее содержание Единого государственного реестра юридических лиц.

В соответствии со ст. 5 Закона о регистрации юрлиц в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) содержатся следующие сведения и документы о юридическом лице:

- а) полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование;
- б) организационно-правовая форма;
- в) адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица;
 - в.1) адрес электронной почты юридического лица (при указании таких сведений в заявлении о государственной регистрации);
- г) способ образования юридического лица (создание или реорганизация);
- д) сведения об учредителях (участниках) юридического лица;
- е) подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов юридического лица;
- ж) сведения о правопреемстве – для юридических лиц, созданных в результате реорганизации иных юридических лиц;
- з) дата регистрации изменений, внесённых в учредительные документы юридического лица;
- и) способ прекращения юридического лица;
 - и.1) сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации;
 - л) фамилия, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, а также паспортные данные такого;
 - м) сведения о лицензиях, полученных юридическим лицом;
 - н) сведения о филиалах и представительствах юридического лица;
 - о) идентификационный номер налогоплательщика, код причины и дата постановки на учёт юридического лица в налоговом органе;
 - п) коды по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности;
 - р) номер и дата регистрации юридического лица в качестве страхователя:
 - в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации;
 - в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации;

т) сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе реорганизации.

Записи вносятся в государственные реестры на основании документов, представленных при государственной регистрации. Каждой записи присваивается государственный регистрационный номер, и для каждой записи указывается дата внесения её в соответствующий государственный реестр.

Юридическое лицо в течение трёх рабочих дней с момента изменения указанных выше сведений, за исключением сведений, указанных в подпунктах «м», «о», «р», обязано сообщить об этом в регистрирующий орган по месту своего нахождения.

При наличии изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы, например при смене председателя правления, в течение трёх дней необходимо уведомить об этом регистрирующий орган, предварительно заполнив необходимые формы, утверждённые приказом ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25@ «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств».

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О САДОВОДЧЕСКИХ,
ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ
ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН».
ОСОБЕННОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

– ... а в нашем кооперативе председатель...
– ... что, тоже на дачу едете?..

Из обрывков разговоров в электричке

Закон о садоводах комплексно регулирует правоотношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а также устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

Данный закон отличается своей низкой юридической техникой и довольно сложен для восприятия.

Закон использует термины, определения которым не даёт, что вызывает определённые проблемы при применении закона на практике. Например, законодатель не определил такие понятия, как «граница СНО», «территория СНО», и этот пробел вызывает определённые проблемы в практической деятельности.

Кроме того, данный закон «популярен» среди граждан, многие его нормы толкуются расширительно (как пример – многие уверены в том, члены садоводческого некоммерческого товарищества обязаны платить дополнительные взносы, а также распространено мнение о том, что выход из членов объединения автоматически приведёт к изменению вида разрешённого использования земельного участка).

В представлении законодателя образца 1998 года СНО является территорией, обнесённой глухим забором, внутри которой правоотношения регулируются Законом о садоводах. В старой редакции данный закон регулировал даже оборот земельных участков, но та группа статей была отменена.

В Закон о садоводах неоднократно вносились изменения, в настоящее время в практической деятельности рекомендуем пользоваться законом в редакции Федеральных законов от 22.11.2000 № 137-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 08.12.2003 № 169-ФЗ, от 22.08.2004 № 22-ФЗ, от 02.11.2004 № 127-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 26.06.2007 № 118-ФЗ, от 23.11.2007 № 268-ФЗ, от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 30.12.2008 № 309-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 07.05.2013 № 90-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 14.10.2014 № 307-ФЗ, с изм., внесёнными Постановлениями Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 № 7-П, от 30.06.2011 № 13-П.

Рассмотрим основные понятия, используемые в тексте Закона о садоводах.

В соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с законом о государственном кадастре недвижимости.

Каждый земельный участок характеризуется установленной категорией и целевым назначением, видом разрешённого использования. В зависимости от вида разрешённого использования участки бывают садовыми, огородными и дачными. Рассмотрим особенности:

	УЧАСТОК		
	садовый	огородный	дачный
Плодовые	V	-	V
Ягодные	V	V	V
Овощные, бахчевые	V	V	V
Для отдыха	V	-	V
Жилое строение	V	V/- некапитальное	V
Право регистрации в жилом строении	V	-	-
Жилой дом	-	-	V
Право регистрации в жилом доме	-	-	V
Хозяйственные строения и сооружения	V	V В зависимости от разрешённого использования	V

Взносы классифицируются в зависимости от их назначения:

Вид взносов	Субъект (кто вносит взнос)	Назначение
Вступительные	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения	На организационные расходы, на оформление документации
Членские	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения	На оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением, и другие текущие расходы такого объединения
Целевые	Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнёрства	На приобретение (создание) объектов общего пользования
Паевые	Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива	На приобретение (создание) имущества общего пользования
Дополнительные	Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива	На покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утверждённых общим собранием членов потребительского кооператива

От того, на какие денежные средства членов объединения создано имущество общего пользования, зависит вид права на это имущество.

Закон о садоводах даёт определение имущества общего пользования – это имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории объединения потребностей членов в проходе, проезде, водоснабжении, электроснабжении и т.д. Указанные объекты общего пользования могут принадлежать различным субъектам.

Отметим, что объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

В законе о садоводах иное предусмотрено:

Вид объединения	Виды взносов	Право собственности на имущество общего пользования
Некоммерческое товарищество	Целевые	Совместная собственность членов
	Средства специального фонда, формируемого в соответствии с решением общего собрания товарищества, состоящего из: вступительных взносов; членских взносов; доходов от его хозяйственной деятельности; средств государственной поддержки	Собственность товарищества как юридического лица
Некоммерческое партнёрство	Целевые	Собственность некоммерческого партнёрства как юридического лица
Потребительский кооператив	Паевые	Собственность потребительского кооператива как юридического лица

Члены некоммерческого товарищества и некоммерческого партнёрства не отвечают по обязательствам юридического лица, указанные юридические лица не отвечают по обязательствам своих членов.

Члены потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в пределах невнесённой части дополнительного взноса каждого члена кооператива.

Касаясь вопроса о принадлежности имущества садоводческого некоммерческого товарищества, следует отметить следующее. В первой редакции закона о садоводах круг собственников имущества общего пользования был определён как «члены товарищества». При этом индивидуальное ведение садоводства было предусмотрено, но ничего

не было сказано про то, какое отношение к имуществу общего пользования имеют граждане, участвовавшие в его создании, но из членов вышедшие или исключённые.

Были определённые надежды, что новая редакция Гражданского кодекса восполнит указанный пробел, однако им не суждено было оправдаться. Представляется целесообразным сходные правоотношения урегулировать единообразно. За основу лучше всего взять Жилищный кодекс, который гласит, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, то есть общее имущество принадлежит всем собственникам помещений, вне зависимости от того, физические они лица или юридические, а также независимо от членства в ТСЖ или ЖСК.

УСТАВ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Учредительным документом для СНО является его **устав**, положения которого не должны противоречить действующему законодательству. Изменения в устав вступают в силу с момента государственной регистрации таких изменений.

Как было указано выше, при первом изменении учредительных документов вносят изменения в наименование товарищества, а также его устав.

В соответствии с Гражданским кодексом устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесённых им убытков.

В тексте Закона о садовых уступах объединению уделяется много внимания, в том числе в п. 4 ст. 16 указывается то, что обязательно подлежит внесению в текст устава:

- организационно-правовая форма;
- наименование и место нахождения;
- предмет и цели деятельности;
- порядок приёма в члены объединения и выхода из него;

- права и обязанности объединения;
- права, обязанности и ответственность членов объединения;
- порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;
- порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления объединения;
- структура и порядок формирования органов управления объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;
- состав и компетенция органов контроля объединения;
- порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путём);
- порядок образования имущества объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов объединения или ликвидации объединения;
- условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением;
- порядок изменения устава такого объединения;
- основания и порядок исключения из членов объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка объединения;
- порядок реорганизации и порядок ликвидации объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы), порядок открытия своего представительства;
- ответственность членов такого кооператива по его долгам – в кооперативе;
- также порядок образования специального фонда – в товариществе.

Кроме того, в тексте закона неоднократно встречаются фразы «если иное не установлено уставом» или «в порядке, установленном уставом».

Если в законе указано, что реализация определённого права возможна, если это определено в уставе, то в случае, когда уставом объединения это не установлено, то оно не может быть реализовано (самый яркий пример – осуществление деятельности, приносящей доход).

К вопросу о типовых уставах.

Изучение уставов объединений позволило прийти к выводу о том, что любые типовые формы скорее приносят вред, но не практическую пользу. Найдя текст устава в сети Интернет, заинтересованное во внесении изменений лицо не читает его, не смотрит, насколько положения данного текста отвечают особенностям и нуждам конкретного объединения (очевидно, что устав объединения, в котором 1500 членов, не может быть идентичен уставу объединения, в котором членов – 10), а также соответствуют действующему законодательству.

Если назрела необходимость во внесении изменений в устав, необходимо сначала определить круг вопросов, которые планируется урегулировать или решить, а затем искать пути их решения.

ЧЛЕНСТВО

Никто не может быть принуждён к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нём.

Конституция Российской Федерации, п. 2 ст. 30

В ст. 18 Закона о садовых участках указывается, кто может стать (быть) членом объединения.

Требования к кандидатам в члены СНО		
	В товариществе или партнёрстве	В потребительском кооперативе
Гражданство	граждане Российской Федерации; иностранные граждане и лица без гражданства	граждане Российской Федерации; иностранные граждане и лица без гражданства
Возраст	с 18 лет (а также малолетние и несовершеннолетние)	с 16 лет (а также малолетние и несовершеннолетние)
Имущественные условия	<ul style="list-style-type: none">– имеющие земельные участки в границах СНТ (ДНП);– наследники членов;– лица, которые приобрели права в результате дарения и других сделок с земельными участками	<ul style="list-style-type: none">– имеющие земельные участки в границах ДПК;– наследники членов;– лица, приобретшие права в результате дарения и других сделок с земельными участками

Если вышеуказанное обобщить, то получится, что член СНТ – это любое правоспособное физическое лицо, которое законным образом занимает садовый земельный участок и добровольно вступило в члены данного объединения.

В настоящее время многие уставы садоводческих объединений содержат нормы о том, что иностранные граждане и лица без гражданства не вправе быть членами объединения или вправе ими стать, если земельный участок им предоставлен на праве аренды. Данное положение основывалось на указании в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на то, что земли из данной категории земель иностранцам предоставляются только в аренду. В настоящее время иностранные граждане и лица без гражданства вправе приобретать садовые, огородные и дачные земельные участки в собственность.

Также отметим, что юридические лица также вправе приобретать садовые, огородные и дачные земельные участки, однако стать членами СНО они не могут.

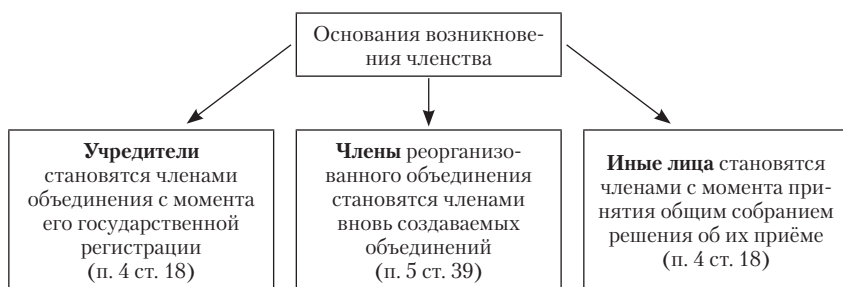
Из положений Закона о садовых участках остаётся неясным, могут ли быть (стать) членами объединения наследники, которые не имеют прав на земельный участок, а имеют долю в этом праве. Вопрос о том, кто из супру-

гов может вступить в члены объединения, тоже не имеет однозначного ответа (по Семейному кодексу Российской Федерации в случае возмездного приобретения участка у супругов возникает совместная собственность, даже если право зарегистрировано на одного из них).

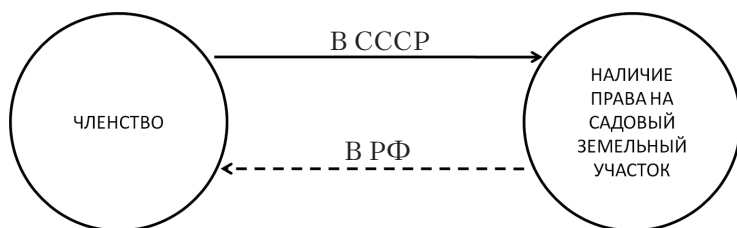
Слово «имеет», употребляемое законодателем, не даёт возможность определить вид права, на котором участок должен быть предоставлен. Частой ошибкой является отказ в приёме в члены объединения на том основании, что участок предоставлен в аренду. Следует помнить, что некоторые земельные участки в собственность в принципе не могут быть предоставлены.

Малолетние могут быть членами объединений, но как они могут реализовывать свои права как члена объединения – неизвестно. О правах и обязанностях членов – ниже.

Ещё одна проблема, связанная с определением круга лиц, имеющих возможность стать членами объединения, связана с тем, что у гражданина должен быть не просто садовый земельный участок, а участок в границах объединения. При этом законодатель не даёт определения понятию «границы», кем и на основании каких документов она устанавливается.



Следует обратить внимание на то, что в соответствии с действующим Законом о садовых право быть членом объединения есть у лица, имеющего какое-то вещное право на садовый земельный участок.



Основания (и моменты) прекращения членства

Без воли стороны: Смерть правообладателя земельного участка (с момента смерти) Отчуждение земельного участка – продажа, дарение, мена (с момента регистрации перехода права в ЕГРП)	С волей стороны: Добровольно вышел (с момента написания заявления) Исключён (с момента принятия общим собранием членом решения об исключении)
	Также членство может возникнуть – гражданином приобрёл земельный участок и не вступил в члены (с момента возникновения права на земельный участок)

Необходимо отметить, что в каждом объединении рано или поздно появятся граждане, которые не являются членами. И их появление вызывает много вопросов у правления. Общие положения о работе с такими гражданами определён ст. 8 Закона о садоводах. Попробуем разобраться, в чем права и обязанности членов отличаются от прав граждан, не являющихся членами объединений. Права и обязанности членов объединения приведены в ст. 19 Закона о садоводах.

Права	Члены	Лица, не являющиеся членами
Избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля.	Любой член объединения может быть избран в правление, какую-либо комиссию или стать членом контрольно-ревизионного органа. Также любой член объединения имеет право принимать решение об избрании иных членов в данные органы.	Граждане, не являющиеся членами объединения, такого права лишены, так же как и родственники членов и иные лица, не имеющие земельные участки в границах объединения.
Получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля.	Любой член объединения вправе получить информацию о деятельности, в том числе ознакомиться с учредительными документами, в том числе с уставом объединения, протоколами общих собраний членов, протоколами заседаний правления, сметами и актами ревизионной комиссии. Спорным является вопрос о предоставлении любому члену первичных бухгалтерских документов, трудовых соглашений, банковских карточек и т.д. Подразумевается, что данные документы представляются для изучения ревизионной комиссии объединения, которая готовит акт проверки финансово-хозяйственной деятельности.	Гражданин, желающий вступить в объединение, вправе, прежде чем писать заявление о вступлении в члены, ознакомиться с содержанием устава объединения, в которое он желает вступить. Также при заключении договора о пользовании объектами инфраструктуры собственник земельного участка вправе ознакомиться с документами, подтверждающими произведённые затраты, часть из которых ему предлагается возместить.

Права	Члены	Лица, не являющиеся членами
<p>Самостоятельно хозяйствовать на своём земельном участке в соответствии с его разрешённым использованием.</p>	<p>В 1998 году Закон о садовых садоводах регулировал не только отношения членов СНТ по поводу создания объектов общего пользования, по поводу организации управления и контроля за деятельностью объединения, в нём ещё были положения, определяющие права членов по поводу использования принадлежащих им на каком-либо праве садовых земельных участков. Очевидно, что в связи с принятием Земельного кодекса Российской Федерации данные нормы утратили своё значение. И член объединения, и гражданин, ведущий садоводство в индивидуальном порядке, обязаны использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием.</p>	
<p>Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений – на огородном земельном участке.</p>	<p>Данное право есть у всех граждан, владеющих земельными участками. Заметим, что 20 мая 2011 года введён в действие свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30–02–97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», соблюдение требований которого является обязательным.</p>	
<p>Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.</p>	<p>Данное право предоставлено собственнику земельного участка, не член объединения тоже вправе свободно распоряжаться принадлежащим ему земельным участком.</p>	
<p>При отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры.</p>	<p>Данное право есть только у члена товарищества и у члена кооператива.</p>	<p>–</p>

Права	Члены	Лица, не являющиеся членами
<p>При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования.</p>	<p>Право присуще только членам объединения.</p>	<p>–</p>
<p>Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения.</p>	<p>Очевидно, что решением общего собрания членов объединения или решением правления могут быть нарушены права любого гражданина, имеющего садовый (или дачный) участок. Поэтому фактически любое лицо может обращаться в суд с иском о защите нарушенного права.</p>	
<p>Добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования.</p>	<p>Только член объединения может добровольно из членов выйти. Примечательно, что законодатель указывает, что член может выйти лишь с одновременным заключением договора. Но если в соответствии с п. 2 ст. 30 Конституции Российской Федерации никто не может быть принужден к пребыванию в каком-либо объединении (то есть написал заявление – и с этого момента членом быть перестал), то здесь момент прекращения членства связан не с добровольным волеизъявлением члена, а с моментом заключения договора. Порядок заключения такого договора определяется общим собранием членов объединения. В практике редко когда процесс заключения договора длится меньше полугода. А если правление не прилагает усилий к заключению данного договора, то процесс может быть бесконечным. Следовательно, данное положение противоречит положению Конституции.</p>	<p>–</p>

Отметим, что доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе собственника земельного участка – члена такого некоммерческого товарищества следуют судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок.

К сожалению, существующая редакция ч. 3 ст. 123.13 ГК РФ хоть и решила вопрос судьбы имущества общего пользования при продаже земельного участка, но вопрос о правах на имущество общего пользования, в создании которого участвовали и те лица, которые не являются членами объединения, остался за скобками.

Помимо прав у членов объединения есть и обязанности:

- нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

- нести субсидиарную ответственность по обязательствам садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива;

- использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешённым использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;

- не нарушать права членов такого объединения;

- соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

- своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения, налоги и платежи;

- в течение трёх лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

- соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

- участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;

- участвовать в общих собраниях членов такого объединения;

- выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения;

- соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

Как видим, члены объединения имеют довольно широкий спектр обязанностей. Их условно можно подразделить на две группы: их обязанности как собственников земельных участков и связанные с членством – то есть обязанность участвовать в мероприятиях (в том числе ходить на общие собрания членов) и платить взносы.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Общее собрание членов объединения является высшим органом управления. К исключительной компетенции собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений в устав объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;
- 2) приём в члены объединения и исключение из его членов;
- 3) определение количественного состава правления объединения, избрание членов его правления и досрочное прекращение их полномочий;
- 4) избрание председателя правления и досрочное прекращение его полномочий, если уставом такого объединения не установлено иное;
- 5) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) объединения и досрочное прекращение их полномочий;
- 6) избрание членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства и досрочное прекращение их полномочий;
- 7) принятие решений об организации представительств, фонда взаимного кредитования, фонда проката объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;
- 8) утверждение внутренних регламентов объединения, в том числе ведения общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных); деятельности его правления; работы ревизионной комиссии (ревизора); работы комиссии по контролю за соблюдением законодательства; организации и деятельности его представительств; организации и деятельности фонда взаимного кредитования; организации и деятельности фонда проката; внутреннего распорядка работы объединения;
- 9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 10) принятие решений о формировании и об использовании имущества объединения, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов;
- 11) установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами объединения;
- 12) утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о её исполнении;
- 13) рассмотрение жалоб на решения и действия членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), членов комиссии по контролю за соблюдением законодательства, должностных лиц фонда взаимного кредитования и должностных лиц фонда проката;
- 14) утверждение отчётов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката;

15) поощрение членов правления, ревизионной комиссии (ревизора), комиссии по контролю за соблюдением законодательства, фонда взаимного кредитования, фонда проката и членов объединения;

16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность объединения;

17) утверждение списков членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

18) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 закона о садовых, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

19) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Понятие «исключительная компетенция» подразумевает, что решения по перечисленным вопросам могут быть приняты **только лишь общим собранием** членов (уполномоченных) объединения. Однако Закон о садовых указывает на то, что избрание и досрочное прекращение полномочий председателя правления относится к исключительной компетенции общего собрания, но допускает, что в уставе может быть предусмотрена иная процедура. В уставах некоторых объединений сказано, что председателем правления может избираться как общим собранием, так и правлением. Такая запись в уставе – прямой путь к двоевластию в объединении.

Также отметим, что неясно с какой целью вопрос о приёме в члены объединения отнесён к компетенции общего собрания членов, так как у лица, к которому перешли права на садовый, огородный или дачный земельный участок, есть право стать членом объединения, то есть собрание не вправе отказать гражданину в приёме в члены в случае, если гражданин такое желание изъявит.

Теперь рассмотрим другой очень интересный момент. Закон о садовых в целом не предусматривает отчуждения имущества общего пользования! С другой стороны, собственник имущества вправе свободно им распоряжаться. Как следует из п. 2 ст. 4 Закона о садовых, имущество общего пользования, созданное **на целевые взносы**, является общей совместной собственностью членов садоводческого некоммерческого товарищества.

В соответствии с положениями ГК РФ, посвящёнными вопросам общей собственности, распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по соглашению всех её участников, если иное не предусмотрено федеральным законом. Закон о садовых иного не предусматривает. Таким образом, принятие решения об отчуждении имущества (находящегося в общей собственности) должно осуществляться общим собранием собственников этого имущества.

В практике часто возникает вопрос, который не имеет однозначного ответа: может ли общее собрание членов объединения принять реше-

ние о прекращении энергоснабжения объединения на зимний период? С одной стороны, за принятие такого решения должно проголосовать большинство от присутствующего большинства, с другой – у каждого собственника земельного участка и садового домика есть право использовать своё имущество в соответствии с видом его разрешённого использования круглогодично. Кроме того, практически в каждом объединении найдутся граждане, которые не выезжают за пределы объединения. Также некоторые садоводы реализовали своё право и зарегистрировались в своих жилых строениях, пригодных для постоянного проживания.

И в общем-то законное с точки зрения специального закона о садоводах решение общего собрания членов объединения нарушает права некоторых членов этого объединения, которые обязаны подчиниться решению большинства.

1 сентября 2013 года вступила в силу глава 9.1 ГК РФ «Решения собраний».

Правила, предусмотренные данной главой, применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное.

Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, **порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании**, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Решение собрания может приниматься посредством заочного голосования.

При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено **единогласно участниками собрания**.

О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарём собрания.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчёт голосов;
- 5) **сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.**

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчёт голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

Решение собрания недействительно

В силу признания его таковым судом
(оспоримое решение).

Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Решение собрания **может быть признано судом недействительным** при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

1) допущено **существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;**

2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;

4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Независимо от такого признания
(ничтожное решение).

Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включённому в повестку дня, за исключением случая, **если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;**

2) **принято при отсутствии необходимого кворума;**

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) **противоречит основам правопорядка или нравственности.**

Порядок оспаривания решений собраний.

Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

Решение собрания **вправе оспорить в суде участник** соответствующего гражданско-правового сообщества, **не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.** (Вот зачем нужно внесение результатов голосования в протокол!)

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если **голосование лица**, права которого затрагиваются оспариваемым решением, **не могло повлиять на его принятие** и решение собрания **не влечёт существенные неблагоприятные последствия** для этого лица.

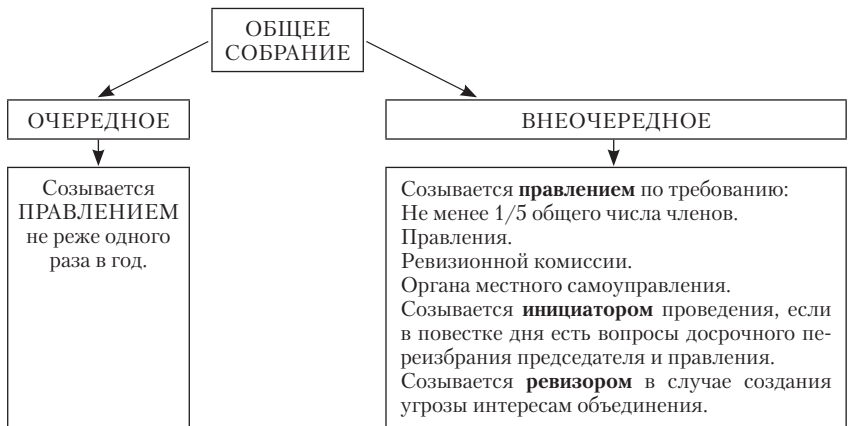
Решение собрания **может быть оспорено в суде в течение шести месяцев** со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но **не позднее чем в течение двух лет** со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме одновременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться

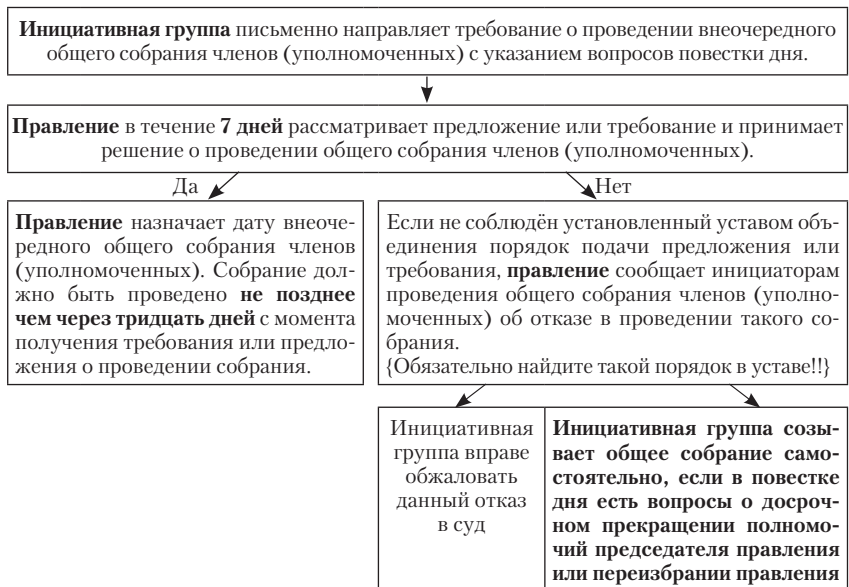
ся в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признаёт причины этого обращения уважительными.

С момента начала действия данной нормы прошёл год и можно уже говорить о том, что у лиц, желающих оспорить решение собрания, нет возможности уведомить письменно всех остальных членов объединения о своём намерении обратиться с иском в суд ввиду того, что правление отказывается предоставить сведения о членах и их адресах.

Суд принимая исковое заявление к рассмотрению, не всегда проверяет соблюдение истцом процедуры уведомления членов о желании оспорить решение собрания.



Рассмотрим процедуру назначения внеочередного общего собрания членов объединения.



Способы проведения общего собрания			
	Общее собрание членов	Общее собрание, проводимое в форме собрания уполномоченных	Заочное голосование (опросным путём)
Условия использования формы	Без условий	Может быть проведено, только если уставом определены: количество членов, от которых избирается один уполномоченный; срок полномочий уполномоченных; порядок избрания уполномоченных; возможность досрочного переизбрания уполномоченных	Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования
Компетенция по закону	Весь круг вопросов	Кроме вопроса о распределении образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 закона о садовых, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории	Общее собрание членов объединения не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения приходо-расходной сметы, отчёты правления и ревизионной комиссии (ревизора) объединения. Также в Законе о садовых указано, что правление избирается прямым (не заочным) тайным голосованием, если уставом не установлено иное
Компетенция по уставу	Могут быть установлены ограничения по отнесению тех или иных вопросов к компетенции собрания уполномоченных или к собранию, проводимому заочно		
Кто принимает участие в работе	Члены и их доверенные лица	Уполномоченные (передача полномочий по доверенности не допускается)	Члены
Условия правомочности	Более 50 % членов (и/или их доверенных лиц)	Не менее 50 % уполномоченных	Бюллетени необходимо разослать всем членам объединения!
Принятие решений: простое большинство	Более 50 % членов (и/или их доверенных лиц)	Более 50 % уполномоченных	Более 50 % членов

Решения о внесении изменений в устав объединения, исключении из членов объединения, о ликвидации и (или) реорганизации принимаются квалифицированным большинством голосов	Более 2/3 членов (и/или их доверенных лиц)	Более 2/3 уполномоченных	Более 2/3 членов
---	--	--------------------------	------------------

Относительно проведения общего собрания членов в форме собрания уполномоченных возникает множество вопросов.

В уставах некоторых объединений есть положение о том, что общее число избранных уполномоченных не должно быть менее 25% от общего числа членов объединения. Также может быть предусмотрено, что собрание, проводимое в форме собрания уполномоченных, имеет усечённую компетенцию: уполномоченные не могут принять решения о ликвидации или реорганизации объединения, а также решения о судьбе имущества.

А совсем недавно юристами союза изучался устав объединения, в котором около 360 членов. Норма представительства – 1 уполномоченный от 100 членов.

Вызывает удивление, что требования к кворуму на собрании членов – более 50%, а на собрании уполномоченных, которые избираются именно для участия в собраниях в качестве представителей членов, кворум составляет не менее 50%. Разумно было бы установить иной кворум, хотя бы 2/3 от общего количества избранных уполномоченных.

Решение, принятое собранием уполномоченных, имеет ту же самую юридическую силу, что и решение, принятое общим собранием членов.

Многочисленные факты нарушения прав садоводов нашли своё отражение в законопроекте, которым предлагается указанный институт отменить, но одновременно с этим снизить кворум до 30%.

Итак, Закон о садоводах требует, чтобы устав содержал следующие положения:

- норма представительства (количество членов, от которых избирается один уполномоченный);
- срок полномочий;
- порядок избрания (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);
- порядок досрочного переизбрания.

Рекомендуемые нормы представительства при количестве членов объединения:

- до 100 – не избираются;
- от 100 до 200 – 1 от 3;
- от 200 до 400 – 1 от 4 или 5;
- от 400 до 700 – 1 от 7;
- от 700 до 1000 – 1 от 10 и так далее.

Законом срок полномочий уполномоченных не определён, указание на срок должно быть в уставе.

Требования к уполномоченному:

- уполномоченный – всегда член объединения;
- уполномоченный избран в порядке, предусмотренном уставом объединения, и представляет интересы конкретных членов объединения;
- у уполномоченного есть документ, подтверждающий его полномочия.

Уставом объединения определяется принцип избрания уполномоченного. Он может избираться от избирательного участка, от группы членов. В случае формирования избирательных участков вся территория объединения разбивается по каким-либо принципам – по улицам, по кварталам или по участкам: 1–4, 4–8, 9–12 и так далее.

Если территориальный принцип избрания не подходит по тем или иным причинам, можно избирать уполномоченных от необходимого количества членов, при этом можно уйти от проблем, связанных с наличием земельных и соседских споров.

– Уполномоченные избираются на собрании тех лиц (по территориальному или иному принципу), которые его уполномочивают. При этом составляется протокол избрания уполномоченного, в котором указываются:

- дата;
- список присутствующих;
- само решение об избрании гражданина уполномоченным от присутствующих;
- подписи членов объединения, избравших уполномоченного.

Голосование может быть рейтинговым, решение может быть принято только единогласно или большинством голосов, само голосование открытое или тайное – это всё определяется уставом СНТ.

Досрочное прекращение полномочий:

- в случаях прекращения членства – по тем основаниям, которые указаны в уставе объединения, – уполномоченный перестаёт иметь право быть таковым;
- в случае выражения недоверия уполномоченному со стороны лиц, которые его уполномочили представлять свои интересы на собраниях уполномоченных.

Также в уставе должны быть отражены следующие вопросы:

- порядок работы уполномоченного с членами объединения с целью определения их мнения по вопросам повестки дня собрания;
- порядок (и возможность) участия членов объединения в собраниях уполномоченных;

- порядок определения кворума в таких случаях;
- порядок подсчёта голосов. Это важно, если не получается избрать всех уполномоченных от одного количества членов.

Законодатель не указал, каким образом ведётся подсчёт голосов уполномоченных, – каждый уполномоченный имеет один голос на общем собрании или у него столько голосов, сколько членов его избрали. Также неясно, как должен голосовать уполномоченный, если половина членов – за принятие решения, а вторая половина – против, и как учитывать голоса членов объединения, присутствующих на собраниях уполномоченных.

В практике неоднократно встречались факты недопущения членов объединения на общие собрания, проводимые в форме собрания уполномоченных. С такой практикой нельзя согласиться по следующей причине: избирать (ся) в органы управления и орган контроля объединения может только лицо, присутствующее на собрании, и если члена объединения на общее собрание не пускают, то нарушается его право избирать и быть избранным в органы объединения.

Участие в общем собрании членов объединения по доверенности

Бывает, член объединения не может присутствовать на общем собрании членов объединения лично. В этом случае он вправе доверить право участия любому лицу (члену своей семьи, иному члену объединения или кому-то постороннему). Для этого член объединения должен составить доверенность, в тексте которой указывается фамилия, имя, отчество члена объединения и того лица, которому член объединения доверяет право участия в работе конкретного общего собрания членов объединения. Подпись члена объединения на такой доверенности заверяется председателем правления. Отметим: председатель правления не может запретить или разрешить члену объединения доверить право участия вместо него какому-либо лицу, он лишь удостоверяет подпись члена объединения на доверенности. Количество доверенностей, выдаваемых в одни руки, законом не ограничивается, и если у члена объединения есть 9 доверенностей от иных членов, то он имеет 10 голосов на общем собрании членов.

Если на очном общем собрании членов объединения нет кворума, то члены правления после собрания ходят по участкам и собирают подписи садоводов «за» или «против» принятия какого-либо конкретного решения – они пытаются «доголосовать» заочно. Однако такие решения являются ничтожными.

Правление, назначив дату проведения общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных), должно учесть следующее:

1. Общее собрание членов объединения является высшим органом управления, его решения порождают определённые правовые последствия (обязанности) для членов объединения, в том числе по уплате взносов.

2. Исполнение решений общих собраний **обязательно для всех членов объединения**, в том числе тех, кто:

- а) не пользуется земельным участком;
- б) не был на общем собрании членов;
- с) голосовал против принятия решения.

Выделим основные моменты, на которые нужно обратить внимание при проведении общего собрания членов.

Сроки	Мероприятия
Не позднее чем за две недели до даты проведения общего собрания	<p>В порядке, предусмотренном уставом, необходимо уведомить членов объединения о проведении общего собрания членов (уполномоченных). В уведомлении должны быть не только указаны вопросы, но и раскрыто их содержание. Так, например, недостаточно указать в повестке дня вопрос об утверждении сметы, проект сметы необходимо вывесить рядом. Если садоводы заранее могут ознакомиться с проектом документов (в том числе с проектом устава), то в процессе проведения общего собрания, как правило, они без обсуждения проголосуют «за» или «против».</p> <p>В тексте устава часто встречается упоминание о СМИ, в которых может быть размещена информация о проведении общего собрания. Однако какие конкретно СМИ – часто не указано.</p> <p>Если в повестку дня включены вопросы, касающиеся личности, например вопрос исключения из членов, необходимо письменно уведомить гражданина, рассмотрение вопроса которого внесено в повестку дня. Уведомление может быть произведено путём вручения уведомления под роспись или путём направления заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения.</p>
После уведомления и до проведения общего собрания членов	<p>Если в повестке дня есть вопросы, принятие решений по которым требует уведомления регистрирующего органа, например избрание нового председателя правления, до даты проведения общего собрания необходимо обратиться в налоговый орган и заказать выписку из ЕГРЮЛ.</p> <p>Составить список членов объединения на дату проведения собрания. В подавляющем большинстве объединений нет актуальных списков граждан, являющихся их членами. Если список членов (как, впрочем, и любой другой документ) состоит более чем из одной страницы, необходимо их пронумеровать, прошить и скрепить печатью объединения.</p> <p>Для принятия решений по некоторым категориям вопросов требуется квалифицированное большинство голосов присутствующих на собрании членов (уполномоченных), поэтому, исходя из численного состава членов объединения, надо заранее рассчитать количество голосов, необходимых для принятия решений.</p>

День проведения общего собрания	Следует организовать регистрацию участников общего собрания. Граждане, представляющие интересы членов объединения по доверенности, тоже проходят регистрацию, а доверенности подшиваются к листу регистрации.
	Если в месте, где проводится собрание, невозможно отделить членов объединения (уполномоченных) от членов их семьи, от иных граждан, не являющихся членами, для облегчения подсчёта голосов при регистрации желательно раздать членам объединения карточки (флажки и т.д.) для голосования.
	Общее собрание членов (уполномоченных) ведётся в соответствии с утверждённым регламентом, в большинстве случаев предусматривающим сначала избрание рабочих органов собрания – его председателя, секретаря, счётной комиссии. Рабочие органы собрания избираются простым большинством голосов присутствующих. Затем ведение собрания переходит к избранным органам и осуществляется в соответствии с уже упомянутым утверждённым регламентом или регламентом, принимаемым для конкретного собрания.
	После обсуждения вопроса повестки дня председатель собрания чётко формулирует вопрос, избранная счётная комиссия подсчитывает голоса, поданные за принятие решения, против него, и голоса воздержавшихся от голосования.
	Если в повестку дня общего собрания внесены вопросы об исключении из членов или рассмотрении какого-либо заявления члена, необходимо дать возможность гражданам, интересы которых могут быть затронуты, выступить перед общим собранием.
В течение трёх дней после общего собрания членов	Если принято решение, требующее обязательного уведомления регистрирующего органа, то необходимо подать комплект документов в ФНС по месту нахождения объединения. Предварительно готовится протокол общего собрания членов, заполняется необходимая форма заявления и нотариально удостоверяется подпись заявителя на ней.
В течение семи дней после общего собрания членов	В порядке, предусмотренном уставом объединения, необходимо довести до сведения членов решения общего собрания членов (уполномоченных). Решения по вопросам, касающимся исключения из членов, или о рассмотрении заявлений членов доводятся до заинтересованных лиц под роспись.

ПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

Правление объединения является коллегиальным исполнительным органом, численный состав которого определяется общим собранием членов (собранием уполномоченных), подотчётно общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных). В своей деятельности правление руководствуется Законом о садоводах, законодательством Российской Федерации, законодательством того субъекта Российской Федерации, на территории которого оно осуществляет свою деятельность и/или расположено его имущество, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом объединения.

Правление, **если уставом объединения не предусмотрено иное**, избирается:

- прямым тайным голосованием (прямое (способ проведения собрания) – не заочное голосование, тайное (способ голосования на собрании) – не поднятием рук, а бюллетенями);
- из числа членов объединения;
- на срок два года;
- общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных).

Законодатель не очень чётко сформулировал норму, касающуюся процедуры избрания правления объединения, и указал, что данная норма может быть по-иному изложена в уставе объединения. Тексты некоторых уставов содержат положения о том, что членами правления могут стать не только члены объединения, но и их доверенные лица и родственники. Согласиться с этим нельзя, так как в некоммерческих организациях органы управления и орган контроля формируются из числа их членов. Даже если устав допускает избрание граждан, членами объединения не являющихся, в правление избирать их нельзя, так как данное положение устава противоречит законодательству Российской Федерации.

Вопрос о досрочном переизбрании членов правления может быть поставлен по требованию не менее чем одной трети членов объединения.

К компетенции правления относится решение вопросов, не отнесённых Законом о садоводах к исключительной компетенции общего собрания членов (собрания уполномоченных), а именно:

- практическое выполнение решений общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);
- принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении;
- оперативное руководство текущей деятельностью объединения;

- составление приходно-расходных смет и отчётов объединения, представление их на утверждение;
- распоряжение материальными и нематериальными активами объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности;
- организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных);
- организация учёта и отчётности объединения, подготовка годового отчёта и представление его на утверждение;
- организация охраны и страхования имущества объединения и имущества его членов;
- организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования;
- обеспечение делопроизводства объединения и содержание его архива;
- приём на работу в объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учёта работников;
- контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов;
- совершение от имени объединения сделок;
- оказание членам объединения содействия в безвозмездной передаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям;
- осуществление внешнеэкономической деятельности объединения;
- соблюдение объединением законодательства Российской Федерации и устава объединения;
- рассмотрение заявлений членов объединения.

Рекомендуем в устав внести положения, раскрывающие содержание полномочий правления. Закон о садоводах не даёт определения понятию «текущая деятельность», поэтому в уставе необходимо данный вопрос отразить.

Говоря об организации охраны имущества объединения необходимо отметить следующее.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» в целях охраны разрешается (в том числе) предоставление следующих видов услуг:

- охрана объектов и (или) имущества, находящихся в собственности, во владении, в пользовании, хозяйственном ведении, оперативном управлении или доверительном управлении;

– обеспечение внутриобъектового и пропускного режимов на объектах.

Оказание указанных услуг разрешается только организациям, специально учреждаемым для их выполнения и имеющим лицензию, выданную органами внутренних дел.

Таким образом, то лицо, которое принято на работу на должность «сторожа», не имеет право заниматься охраной имущества объединения и имущества его членов.

Как уже говорилось выше, каждый член объединения вправе получать информацию о его деятельности, знакомиться с документами, получать заверенные выписки из них.

Порядок ознакомления вызывает много вопросов, попробуем на них ответить.

Если член объединения желает просто ознакомиться с содержанием устава, протоколов «без выноса», следует ему такую возможность предоставить. Для этого в помещении правления рекомендуем иметь комплект копий всех документов, которые в часы работы правления можно полистать.

Многие объединения для упрощения работы с членами объединения создают свои сайты в сети Интернет. Информация о деятельности может быть размещена на таких сайтах открыто для всех или же быть доступной только для авторизованных пользователей – членов конкретного объединения.

Отметим, что при наличии соответствующей нормы в уставе объединения допускается уведомление о проведении общего собрания членов (собрания уполномоченных) размещать на общеизвестном для членов конкретного объединения сайте.

Если же член объединения требует предоставить ему заверенные копии документов или выписки из них, то требуемое необходимо предоставить.

Вопросы о том, каким должно быть обращение за заверенными копиями или выписками (устное или письменное), за плату или бесплатно копии изготавливаются, а также в какой срок – можно включить в регламент деятельности правления или в устав объединения.

В Законе о садоводах в статье, касающейся ведения делопроизводства в объединении, есть перечень документов, которые необходимо для ознакомления предоставлять. Порядка же предоставления Закон о садоводах не определяет. Поэтому воспользуемся аналогией закона и приведём выдержку из п. 2 ст. 91 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»: документы должны быть предоставлены обществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа общества. Общество обязано по требованию

лиц предоставить им копии документов. Плата, взимаемая обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Что касается обеспечения хранения документов, отметим следующее. Наряду с учредительными документами, которые хранятся в делах постоянно, в каждом объединении существуют документы бухгалтерские. В соответствии с законом о бухгалтерском учёте первичные учётные документы, регистры бухгалтерского учёта, бухгалтерская (финансовая) отчётность подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчётного года.

Садоводческое некоммерческое объединение, основанная на членстве организация, обязана иметь обновляемый список членов объединения. Причём список не абстрактный, а актуальный, по состоянию на конкретную дату.

Также правление должно иметь возможность своевременно оповестить членов о проведении общих собраний или направить претензию по адресу регистрации. Правильным будет внесение в устав объединения положения, обязывающего члена объединения в разумный (указать конкретно) срок предоставлять правлению информацию о смене адреса регистрации.

Огромное количество организаций требует представить списки членов объединений, а к спискам приложить копии правоудостоверяющих документов на земельные участки, а также представить паспортные данные граждан. Помните, что если какой-либо государственный орган что-то требует предоставить, то это требование всегда является письменным. В соответствии с п. п. 1 п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку его персональных данных. Это значит, что прежде чем кому-либо предоставить списки членов и их персональные данные, необходимо заручиться письменным согласием на то члена объединения.

Заседания правления созываются председателем правления в сроки, установленные правлением, а также по мере необходимости. Заседания правления правомочны, если на них присутствует не менее чем две трети его членов.

Решения правления принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления.

Председатель правления – это лицо, возглавляющее правление объединения, он является физическим лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица.

Председатель правления избирается в порядке, установленном уставом, то есть общим собранием членов (собранием уполномоченных) или правлением, на два года. Закон указывает, что председатель правления избирается из числа членов правления (а следовательно, из числа членов!). Подразумевается, что сначала избирается правление объединения, а уже после этого – его председатель. Однако на практике председатель избирается отдельно от правления.

Несмотря на то что в соответствии с примечанием к ст. 2.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях «совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций, а также совершившие административные правонарушения, предусмотренные статьями 13.25, 14.24, 15.17–15.22, 15.23.1, 15.24.1, 15.29–15.31, частью 9 статьи 19.5, статьёй 19.7.3 Кодекса, члены советов директоров (наблюдательных советов), коллегиальных исполнительных органов (правлений, дирекций), счётных комиссий, ревизионных комиссий (ревизоры), ликвидационных комиссий юридических лиц и руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных органов других организаций, несут административную ответственность как должностные лица», Закон о садовых не предъявляет никаких квалификационных требований к кандидатам в председатели правления объединения. Закон лишь указывает на то, что он должен действовать разумно и добросовестно и в интересах объединения.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

Должность называется не председатель товарищества, а председатель коллегиального исполнительного органа юридического лица.

Председатель правления и члены его правления несут ответственность перед объединением за убытки, причинённые объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Порядок избрания председателя правления объединения определяется уставом. Данный вопрос в соответствии с Законом о садовых относится к исключительной компетенции собрания, но предполагает, что устав может предусмотреть иное. В данном случае иное относится только к органу, к компетенции которого относится вопрос об избрании.

Полномочия председателя правления:

– председательствует на заседаниях правления;

– имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом объединения не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных);

– подписывает другие документы от имени объединения и протоколы заседания правления;

– на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета объединения;

– выдаёт доверенности, в том числе с правом передоверия;

– обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) внутренних регламентов объединения, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с объединением;

– осуществляет представительство от имени объединения в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях;

– рассматривает заявления членов объединения.

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством. Члены ревизионной комиссии (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Законом о садоводах и уставом такого объединения.

Председатель правления обязан организовать ведение бухгалтерского учёта в объединении, обеспечить исполнение требований трудового законодательства.

Постановлением Пленума ВАС РФ № 62 от 30 июля 2013 года «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» введен ряд давно обсуждаемых и долгожданных правовых позиций.

В связи с возникающими в судебной практике вопросами, касающимися возмещения убытков, причинённых действиями (бездействием) лиц, входящих или входивших в состав органов юридического лица, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на основании ст. 13 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации» постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

1. Лицо, входящее в состав органов юридического лица (единоличный исполнительный орган – директор, генеральный директор и т.д., временный единоличный исполнительный орган, управляющая организация или управляющий хозяйственного общества, руководи-

тель унитарного предприятия, председатель кооператива и т.п.; члены коллегиального органа юридического лица – члены совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) хозяйственного общества, члены правления кооператива и т.п.; далее – директор), обязано действовать в интересах юридического лица добросовестно и разумно (п. 3 ст. 53 ГК РФ). В случае нарушения этой обязанности директор по требованию юридического лица и (или) его учредителей (участников), которым законом предоставлено право на предъявление соответствующего требования, должен возместить убытки, причинённые юридическому лицу таким нарушением.

Арбитражным судам следует принимать во внимание, что негативные последствия, наступившие для юридического лица в период времени, когда в состав органов юридического лица входил директор, сами по себе не свидетельствуют о недобросовестности и (или) неразумности его действий (бездействия).

Поскольку судебный контроль призван обеспечивать защиту прав юридических лиц и их учредителей (участников), а не проверять экономическую целесообразность решений, принимаемых директорами, директор не может быть привлечён к ответственности за причинённые юридическому лицу убытки в случаях, когда его действия (бездействие), повлекшие убытки, не выходили за пределы обычного делового (предпринимательского) риска.

В силу п. 5 ст. 10 ГК РФ истец должен доказать наличие обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности и (или) неразумности действий (бездействия) директора, повлекших неблагоприятные последствия для юридического лица.

Если истец утверждает, что директор действовал недобросовестно и (или) неразумно, и представил доказательства, свидетельствующие о наличии убытков юридического лица, вызванных действиями (бездействием) директора, такой директор может дать пояснения относительно своих действий (бездействия) и указать на причины возникновения убытков и представить соответствующие доказательства.

В случае отказа директора от дачи пояснений или их явной неполноты, если суд сочтёт такое поведение директора недобросовестным (ст. 1 ГК РФ), бремя доказывания отсутствия нарушения обязанности действовать в интересах юридического лица добросовестно и разумно может быть возложено судом на директора.

2. Недобросовестность действий (бездействия) директора считается доказанной, в частности, когда директор:

1) совершил сделку без требующегося в силу законодательства или устава одобрения соответствующих органов юридического лица;

2) после прекращения своих полномочий удерживает и уклоняется от передачи юридическому лицу документов, касающихся обстоятельств, повлекших неблагоприятные последствия для юридического лица;

3) знал или должен был знать о том, что его действия (бездействие) на момент их совершения не отвечали интересам юридического лица, например, совершил сделку (голосовал за её одобрение) на заведомо невыгодных для юридического лица условиях или с заведомо неспособным исполнить обязательство лицом («фирмой-однодневкой» и т. п.).

3. Неразумность действий (бездействия) директора считается доказанной, в частности, когда директор:

1) принял решение без учёта известной ему информации, имеющей значение в данной ситуации;

2) до принятия решения не предпринял действий, направленных на получение необходимой и достаточной для его принятия информации, которые обычны для деловой практики при сходных обстоятельствах, в частности если доказано, что при имеющихся обстоятельствах разумный директор отложил бы принятие решения до получения дополнительной информации;

3) совершил сделку без соблюдения обычно требующихся или принятых в данном юридическом лице внутренних процедур для совершения аналогичных сделок (например, согласования с юридическим отделом, бухгалтерией и т. п.).

Арбитражным судам следует давать оценку тому, насколько совершение того или иного действия входило или должно было, учитывая обычные условия делового оборота, входить в круг обязанностей директора, в том числе с учётом масштабов деятельности юридического лица, характера соответствующего действия и т. п.

4. Добросовестность и разумность при исполнении возложенных на директора обязанностей заключаются в принятии им необходимых и достаточных мер для достижения целей деятельности, ради которых создано юридическое лицо, в том числе в надлежащем исполнении публично-правовых обязанностей, возлагаемых на юридическое лицо действующим законодательством. В связи с этим в случае привлечения юридического лица к публично-правовой ответственности (налоговой, административной и т. п.) по причине недобросовестного и (или) неразумного поведения директора понесённые в результате этого убытки юридического лица могут быть взысканы с директора.

При обосновании добросовестности и разумности своих действий (бездействия) директор может представить доказательства того, что квалификация действий (бездействия) юридического лица в качестве правонарушения на момент их совершения не являлась очевидной, в том числе по причине отсутствия единообразия в применении законодательства налоговыми, таможенными и иными органами, вследствие чего невозможно было сделать однозначный вывод о неправомерности соответствующих действий (бездействия) юридического лица.

5. В случаях недобросовестного и (или) неразумного осуществления обязанностей по выбору и контролю за действиями (бездействи-

ем) представителей, контрагентов по гражданско-правовым договорам, работников юридического лица, а также ненадлежащей организации системы управления юридическим лицом директор отвечает перед юридическим лицом за причинённые в результате этого убытки (п. 3 ст. 53 ГК РФ).

При оценке добросовестности и разумности подобных действий (бездействия) директора арбитражные суды должны учитывать, входили или должны ли были, принимая во внимание обычную деловую практику и масштаб деятельности юридического лица, входить в круг непосредственных обязанностей директора такие выбор и контроль, в том числе не были ли направлены действия директора на уклонение от ответственности путём привлечения третьих лиц.

О недобросовестности и неразумности действий (бездействия) директора помимо прочего могут свидетельствовать нарушения им принятых в этом юридическом лице обычных процедур выбора и контроля.

6. По делам о возмещении директором убытков истец обязан доказать наличие у юридического лица убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

7. Не является основанием для отказа в удовлетворении требования о взыскании с директора убытков сам по себе тот факт, что действие директора, повлекшее для юридического лица негативные последствия, в том числе совершение сделки, было одобрено решением коллегиальных органов юридического лица, а равно его учредителей (участников), либо директор действовал во исполнение указаний таких лиц, поскольку директор несёт самостоятельную обязанность действовать в интересах юридического лица добросовестно и разумно (п. 3 ст. 53 ГК РФ). В то же время наряду с таким директором солидарную ответственность за причинённые этой сделкой убытки несут члены указанных коллегиальных органов.

Не несут ответственность за убытки, причинённые юридическому лицу, те члены коллегиальных органов юридического лица, кто голосовал против решения, которое повлекло причинение убытков, или, действуя добросовестно, не принимал участия в голосовании.

8. Удовлетворение требования о взыскании с директора убытков не зависит от того, имелась ли возможность возмещения имущественных потерь юридического лица с помощью иных способов защиты гражданских прав, например путём применения последствий недействительности сделки, истребования имущества юридического лица из чужого незаконного владения, взыскания неосновательной обогащения, а также от того, была ли признана недействительной сделка, повлекшая причинение убытков юридическому лицу. Однако в случае, если юридическое лицо уже получило возмещение своих имущественных потерь посредством иных мер защиты, в том числе путём взыскания убытков с непосредственного причинителя вреда (например, работника или контрагента), в удовлетворении требования к директору о возмещении убытков должно быть отказано.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), которая подотчётна общему собранию членов объединения. Ревизионная комиссия избирается:

- из числа тех членов объединения, которые не состоят в родстве или свойстве с председателем или членами правления;
- общим собранием членов объединения;
- в составе одного (ревизора) или не менее трёх человек (комиссии);
- на срок два года.

Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее одной четверти общего числа членов объединения.

К обязанностям ревизионной комиссии относятся:

- проверка выполнения правлением объединения и председателем правления решений общих собраний членов объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершённых органами управления объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность объединения, состояние его имущества;

- осуществление ревизии финансово-хозяйственной деятельности объединения не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов объединения (собрания уполномоченных) либо по требованию одной пятой общего числа членов объединения или одной трети общего числа членов его правления;

- подготовка отчётов по результатам ревизии перед общим собранием членов объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций по устранению выявленных нарушений;

- докладывать общему собранию членов объединения (собранию уполномоченных) обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления таким объединением;

- осуществление контроля за своевременным рассмотрением правлением объединения и председателем данного правления заявлений членов объединения.

Закон о садовыходах даёт возможность ревизорам самостоятельно созывать внеочередное общее собрание членов, однако на практике такая возможность ревизорами не реализуется. Представляется, что нижеприведённая норма некорректно сформулирована:

«по результатам ревизии при создании угрозы интересам объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления объединения и председателя правления ревизионная комиссия

(ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов объединения.

Закон о садоводах никаких требований к квалификации ревизора не предъявляет, однако считаем целесообразным избирать ревизоров среди лиц, способных грамотно провести проверку деятельности объединения.

Общее собрание членов объединения (собрание уполномоченных) вправе принять решение о проведении аудиторской проверки, но найти аудиторскую фирму, которая согласится взять на проверку, мягко говоря, плохо оформленные документы объединения, очень непросто.

Кроме правления и ревизионной комиссии во многих объединениях существуют общественные комиссии по контролю за соблюдением законодательства, полномочия которой определены Законом о садоводах. Не совсем ясно, каким образом члены объединения могут контролировать соблюдение норм природоохранного законодательства, пожарной безопасности, а также обеспечивать охрану памятников и объектов природы, истории и культуры. На практике члены таких комиссий оказывают консультационную поддержку правлению, но только не в части соблюдения вышеуказанных требований, а по вопросам, связанным с ведением делопроизводства, проведением общих собраний членов объединения, составления различных регламентов.

ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

В соответствии со ст. 11 ТК РФ все работодатели (физические лица и юридические лица независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности) в трудовых отношениях и иных непосредственно связанных с ними отношениях с работниками обязаны руководствоваться положениями трудового законодательства и иных актов, содержащих нормы трудового права.

Трудовые отношения между работником и работодателем возникают на основании трудового договора, а также на основании фактического допущения работника к работе с ведома или по поручению работодателя или его представителя в случае, когда трудовой договор не был надлежащим образом оформлен.

Рассмотрим различия между теми лицами, которые избраны в какие-либо органы объединения, и теми, кто принят на работу.

	Выборные должности	Работники объединения
Членство	Обязательно	Не обязательно
Квалификация	Нет возможности требовать избрания квалифицированных лиц – каждый может быть избранным	Имеем возможность установить требования к квалификации
Начало правоотношений	Момент избрания	Заключение договора или фактическое допущение к выполнению обязанностей
Формы оплаты	Возможно вознаграждение по решению собрания	Заработная плата
Виды ответственности	Предусмотренные Законом о садоводах	Предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации
Прекращение правоотношений	Переизбрание, окончание срока полномочий, выход из членов, отчуждение земельного участка	Увольнение по определённой статье Трудового кодекса Российской Федерации

Чаще всего садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан принимает на работу бухгалтера.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона № 402 от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учёте» (в ред. от 28.12.2013 № 425-ФЗ) ведение бухгалтерского учёта и хранение документов бухгалтерского учёта организуются руководителем экономического субъекта (объединения). Руководитель некоммерческой организации, имеющей право применять упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта, включая упрощённую бухгалтерскую (финансовую) отчётность, может принять ведение бухгалтерского учёта на себя.»

В соответствии с п. 17 положения по бухгалтерскому учёту «Бухгалтерская отчётность организации» ПБУ 4/99 бухгалтерская отчётность подписывается руководителем и главным бухгалтером (бухгалтером) организации.

В организациях, где бухгалтерский учёт ведётся на договорных началах специализированной организацией (централизованной бухгалтерией) или бухгалтером-специалистом, бухгалтерская отчётность подписывается руководителем организации и руководителем специализированной организации (централизованной бухгалтерии) либо специалистом, ведущим бухгалтерский учёт.

Вопрос об открытии расчётного счёта объединения является предметом ожесточённых споров между членами объединения. Часть членов считает, что открытие расчётного счёта приведёт к увеличению размера членских взносов – в смете будет статья «Банковские расходы», кроме того, при оплате взносов через банк с члена взимается ещё и бан-

ковский процент. Запрет на совершение операций по счёту является довольно действенным методом давления на юридические лица в целом.

Садоводы, соглашаясь с тем, что хранение наличных денег «под подушкой» неразумно, настаивают на открытии в банке не расчётного счёта юридического лица, а личного счёта какого-либо физического лица. Например, на имя казначея объединения открывается счёт, и этот казначей даёт доверенность председателю правления на снятие денег с данного счёта. Схема проста и понятна, а главное – совершенно бесplatна.

Два момента остаются за скобками рассуждений садоводов, которые желают сэкономить. Во-первых, это то, что с момента смерти лица, все выданные им доверенности становятся недействительными. А во-вторых, денежные средства, находящиеся на личном счёте физического лица после его смерти, входят в наследственную массу.

Если в объединении взносы членов принимаются наличными денежными средствами, то за каждую копеечку, внесённую членом, казначей, бухгалтер (или иное лицо, ответственное за приём взносов) должен выдать квитанцию к приходному кассовому ордеру. Параллельно это лицо может вносить запись о платеже в членскую книжку, в журналы учёта взносов – это не возбраняется. Но каждому члену уполномоченное правлением лицо обязано выдать квитанцию, являющуюся документом, подтверждающим факт произведения оплаты.

Некоторые вопросы деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан ввиду значительно «социального расслоения» коллективов вызывают ожесточённые споры между гражданами, отстаивающими различные точки зрения. В частности, более всего споров вызывают вопросы об установлении кратности размера взносов количеству участков (или площади участка), принадлежащему члену объединения, а также вопросы, связанные с взаимодействием между объединениями и лицами, не являющимися их членами.

В данном издании не будем приводить имеющиеся доводы по данным вопросам, а приведём выдержки из «Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 годы» (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 02.07.2014).

2.2. Вопросы уплаты членских взносов

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные уставом такого объединения.

Пример. СНТ «С» обратилось к мировому судье с иском к С. о взыскании задолженности по членским и целевым взносам, ссылаясь на то, что ответчик является собственником земельного участка в данном товариществе и членом садоводческого товарищества.

Удовлетворяя исковые требования о взыскании с С. задолженности по членским и целевым взносам, мировой судья исходил из следующего.

Обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения своевременно уплачивать членские и иные взносы установлена подпунктом 6 пункта 2 статьи 19 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В соответствии с подпунктом 8 пункта 4 статьи 16 указанного Федерального закона в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указывается порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению этих взносов.

Согласно статье 13 Устава СНТ «С» члены садоводческого товарищества обязаны выполнять решения общего собрания членов такого товарищества или собрания уполномоченных, а также своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные законом и уставом такого объединения, налоги и платежи.

Уставом СНТ «С» в соответствии с подпунктом 10 пункта 1 статьи 21 названного Федерального закона установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества (собрания уполномоченных).

При таких обстоятельствах мировой судья пришёл к правильному выводу о том, что размеры членских и целевых взносов в СНТ определены уполномоченным органом в соответствии с его компетенцией, а потому С., как член садоводческого товарищества, обязан своевременно уплачивать членские и иные взносы.

Размер членских взносов может быть установлен в зависимости от размера участка, принадлежащего члену садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, или установлен в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков.

Изучение дел показало, что у судов возникают вопросы при рассмотрении дел о взыскании членских взносов или об оспаривании решения общего собрания об установлении размера членских взносов, что обусловлено, в частности, тем, что Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» не устанавливает обязательные критерии формирования размера членских взносов, давая лишь

определение членских взносов, под которыми понимаются денежные средства, периодически вносимые членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на оплату труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением, и другие текущие расходы такого объединения (статья 1 указанного Федерального закона).

Представляется, что с учётом такого правового регулирования и исключительного права общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения на установление размера членских и иных взносов (статья 21 названного Федерального закона) необходимо соблюдение со стороны общего собрания принципа равноправия при определении размеров членских взносов. При этом размер членских взносов не может устанавливаться произвольно, а должен иметь финансовое обоснование.

Вместе с тем, не исключается возможность установления размера членских взносов в зависимости от размера участка, принадлежащего члену указанного объединения, установления обязанности по уплате членских взносов в размере, кратном количеству принадлежащих члену объединения земельных участков, поскольку наличие у одного лица участка (либо участков) большей площади, чем у других садоводов предполагает и соответствующее увеличение текущих расходов объединения, связанных с содержанием имущества общего пользования и обслуживанием большего по размеру участка.

Пример. П. обратился в суд с иском к СНТ «Р» о признании недействительным решения уполномоченных СНТ об утверждении членских взносов на 2010 год в размере единого платежа, состоящего из твёрдой суммы в 500 руб. и платежа в зависимости от размера земельного участка из расчёта 160 руб. за 100 кв. м.

Решением районного суда исковые требования удовлетворены. При этом суд исходил из того, что само понятие членского взноса основано на членстве в товариществе, его размер должен определяться количеством членов и равенством их прав и не может зависеть от размера участка, находящегося в пользовании или собственности члена товарищества.

Судом апелляционной инстанции указанное решение суда отменено и вынесено новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

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

2.7. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке по требованию садоводческого, огородни-

ческого или дачного некоммерческого объединения на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, решением суда может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения.

Проведённое изучение судебной практики показало, что у судов при разрешении споров, связанных с использованием гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения, возникают затруднения.

Ряд судов полагают, что право требовать заключения договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования товарищества имеется у гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, а не у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Между тем с данным выводом судов согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном толковании норм материального права.

Обоснованной является позиция судов, которые полагают, что решением суда на гражданина, ведущего садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, может быть возложена обязанность по заключению договора на пользование инфраструктурой и другим имуществом общего пользования объединения по требованию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Пример. СНТ «Ф» обратилось в суд с иском к Е. о понуждении заключить договор о пользовании объектами инфраструктуры, другим имуществом общего пользования товарищества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена указанным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

По смыслу статьи 445 ГК РФ, понудить к заключению договора по суду можно только то лицо, для которого заключение договора является обязательным в силу ГК РФ или другого закона.

В силу статьи 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммер-

ческого объединения за плату и на условиях договоров, заключённых с таким объединением в письменной форме в порядке, определённом общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договором взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Размер платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества не может превышать размер платы за пользование указанным имуществом для членов такого объединения.

На основании изложенного суд пришёл к правильному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, является обязательным в силу закона.

Согласно пункту 1 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с указанным кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

При разрешении спора судом установлено, что Е. на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенный на территории СНТ «Ф». Согласно списку членов СНТ «Ф» Е. членом товарищества не является.

Уставом СНТ «Ф» принятие решений о формировании и об использовании имущества товарищества, о создании и развитии объектов инфраструктуры, а также установление размеров целевых фондов и соответствующих взносов отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества.

Судом установлено, что решением общего собрания СНТ «Ф» от 27 января 2008 года правление товарищества было уполномочено на заключение договоров о пользовании инфраструктурой с гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке. 15 сентября

2009 года Е. был направлен для подписания договор о пользовании объектами инфраструктуры.

Между тем со стороны Е. в адрес товарищества протокол разногласий к договору или какой-либо иной документ, свидетельствующий о её несогласии заключить договор на предложенных условиях, не направлялся.

На основании изложенного суд пришёл к обоснованному выводу о том, что заключение договора о пользовании объектами инфраструктуры СНТ «Ф» для Е. является обязательным в силу закона, т.к. она не является членом товарищества, условия договора, который Е. обязана заключить, соответствуют требованиям закона, при этом последняя уклоняется от заключения договора, в связи с чем искивые требования подлежат удовлетворению.

Расходы, понесённые некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при отсутствии договора с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этих граждан.

Пример. СНТ «З» обратилось в суд к Б. о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за пользование инфраструктурой и другим общим имуществом товарищества.

Судом установлено, что Б. является собственником трёх земельных участков, расположенных на территории СНТ «З». Членом СНТ ответчик не является. Договор о порядке пользования инфраструктурой и другим общим имуществом товарищества между сторонами не заключён в связи с отказом ответчика от его заключения.

Разрешая спор и удовлетворяя требования СНТ «З», суд правильно исходил из того, что в силу статьи 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» при отсутствии договора на пользование инфраструктурой и другим общим имуществом товарищества невнесение гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, платы за пользование данным имуществом является неосновательным обогащением, так как граждане, ведущие соответственно хозяйство в индивидуальном порядке, без установленных законом оснований сберегли имущество, представляющее собой плату за пользование объектами инфраструктуры, за счёт товарищества.

На основании статьи 1102 ГК РФ неосновательно сбережённое имущество подлежит возврату лицу, за счёт которого оно сбережено. Поэтому граждане, не являющиеся членами объединения, должны заплатить за пользование объектами его инфраструктуры.

Отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения.

Пример. ДНП «З-2» обратилось в суд с иском к Т. о взыскании неосновательного обогащения в виде платы за пользование объектами инфраструктуры партнёрства.

При рассмотрении спора судом установлено, что Т. на основании договора купли-продажи принадлежит на праве собственности земельный участок для ведения дачного хозяйства, расположенный на территории ДНП «З». Соглашение о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования Т. заключил с ДНП «З». На момент передачи ответчику в собственность вышеуказанного земельного участка имущество общего пользования находилось в собственности ДНП «З». На основании договора имущество общего пользования ДНП «З» было передано в безвозмездное пользование ДНП «З-2» с возложением на него расходов по содержанию данного имущества.

ДНП является основанной на членстве некоммерческой организацией, предметом деятельности которой является объединение усилий и возможностей индивидуальных землепользователей для наиболее полного удовлетворения их потребностей, в соответствии с этим её основной целью является защита законных прав своих членов в области земельных отношений. ДНП вправе осуществлять деятельность по обеспечению управления территорией, в пределах которой находятся дачные земельные участки членов партнёрства, её обслуживание и эксплуатацию, обеспечение согласия владельцев участков о нормах общежития и порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению своей собственностью, а также собственностью партнёрства, создание благоприятной экологической обстановки на территории, надлежащих условий для ведения дачного хозяйства, создание и развитие инженерно-технической и социально-бытовой инфраструктуры на территории, имущественных и иных объектов общего пользования, ремонт и содержание инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования, обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния дачных участков, общего имущества, земель общего пользования, прилегающей территории.

При разрешении спора судом установлен факт несения ДНП «З-2» расходов на содержание общего имущества, а именно дорог, сетей электроснабжения и водоснабжения, вывоз мусора, уборку территории и охрану территории партнёрства.

Пунктом 9 решения внеочередного собрания членов ДНП «З-2» был утверждён размер ежемесячного членского взноса на содержание имущества общего пользования за одну сотку.

При этом пунктом 7 вышеуказанного решения был уточнён размер ежемесячного обязательного платежа за пользование объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования ДНП «3-2» для лиц, не являющихся участниками партнёрства.

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2009 года № 1662-О-О, положения абзаца первого пункта 2 статьи 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», рассматриваемые в системном единстве с положениями абзаца третьего того же пункта и закрепляющие право граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, пользоваться определённым имуществом некоммерческого объединения, а также условия и порядок реализации этого права, включая судебные гарантии, призваны обеспечить справедливый баланс индивидуальных и коллективных интересов в данной сфере общественных отношений.

Исходя из положений статей 1 и 8 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установление размеров платежей и взносов для каждого собственника земельного участка относится к компетенции общего собрания членов ДНП и не связывается с членством в партнёрстве. Расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несёт ДНП, являются обязательными платежами.

Удовлетворяя искивые требования, суд правильно исходил из того, что отсутствие договора с ДНП не влияет на отношения собственника земельного участка, расположенного на территории партнёрства, и не может служить основанием для освобождения собственника земельного участка от установленной указанным законом обязанности участвовать в содержании имущества общего пользования путём внесения соответствующих платежей, установленных общим собранием членов ДНП.

При этом суд обоснованно отклонил довод ответчика о том, что он не пользуется принадлежащим ему земельным участком и, следовательно, у него не возникло обязанности по содержанию имущества общего пользования, поскольку по смыслу части 1 статьи 209 ГК РФ, статьи 210 ГК РФ право собственности предполагает возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом, собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан как юридические лица.	5
Государственные реестры	18
Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Особенности, основные понятия.	21
Устав объединения	24
Членство.	26
Основания (и моменты) прекращения членства.	28
Органы управления объединения	32
Участие в общем собрании членов объединения по доверенности.	40
Правление объединения	43
Председатель правления.	47
Ревизионная комиссия.	52
Трудовые отношения	53

Некоторые аспекты деятельности садоводческих,
огороднических и дачных некоммерческих
объединений граждан

Редактор Нарбут В. В.
Корректор Романосова Т. Д.
Компьютерная вёрстка Дерр Л. А.

Оригинал-макет подготовлен
ООО «Новосибирский издательский дом»
630048, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 104

Подписано в печать 01.12.2014 г.
Формат 60x90/16. Печ. л. 4,0. Печать офсетная. Тираж 500 экз. Заказ №

Отпечатано с оригинал-макета в ООО «Принт Сервис»
443070, г. Самара, ул. Верхне-Карьерная, 3а