

С 1 сентября 2014 года общее имущество в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежит в силу закона гражданам на праве общей долевой собственности (см. прежнюю редакцию ст. 123.13 ГК РФ). Тогда долевые собственники значились в законе как **члены товарищества**. В данной ситуации вопроса об управлении таким имуществом **через СНТ** (общее собрание СНТ, председателя и правление) не возникало.

1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Законодатель внес, как принципиальную новеллу, право ведения садоводства или огородничества вообще без образования юридического лица (создания товарищества) либо после его ликвидации. Поэтому земельные участки граждан и общего пользования, а также иное недвижимое имущество располагается теперь не в СНТ (ОНТ), как было до 1 января 2019 года, а в пределах **территории ведения гражданами садоводства или огородничества**, совпадающей с границами товарищества (условными, так как в правовом поле понятие «границы товарищества» отсутствует), но **не тождественной ему**. Формально это было сделано для приведения закона в соответствие с конституционной нормой: "Никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем" (ч. 2 ст. 30 Конституции РФ), чтобы не ставить приобретение земельных участков для садоводства или огородничества в зависимость от членства в товариществе, как было ранее.

Законом о садоводстве (217-ФЗ) были внесены поправки в статьи ГК РФ о товариществах собственников недвижимости, к которым Закон о садоводстве теперь прямо относит СНТ и ОНТ (ранее об этом имелось только размытое упоминание в ГК РФ): "Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости" (ч. 3 ст. 4 Закона о садоводстве). Везде, где только можно, в частности, в ст. 123.13 ГК РФ слова "член товарищества" были заменены словами "собственник земельного участка, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества". Теперь норма об имуществе общего пользования имеет вид: "Имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом" (п. 2.1 ст. 123.13 ГК РФ). Как видим, законодатель недвусмысленно указывает, что любое общее имущество в СНТ (ОНТ) принадлежит в силу закона лицам, являющимся собственниками земельных участков в пределах территории ведения садоводства или огородничества, а отнюдь не членам товарищества. (Отсутствие членства для лица, ведущего садоводство или огородничество без участия в товариществе, не только не является препятствием к титульному владению своей долей, но не исключает участия такого собственника в общих собраниях товарищества с правом голоса по имущественным вопросам.) Исключения составляют нормы Закона о садоводстве, где указывается возможность нахождения общего имущества в собственности товарищества (например, ч. 3 ст. 25) либо в государственной или муниципальной собственности (ч. 11 ст. 12). Из данной нормы можно сделать далеко идущие выводы о судьбе СНТ (ОНТ).

Очевидно, законодатель исключает товарищества из имущественных правоотношений, когда на балансе товарищества нет никакого общего имущества. Тогда любые решения общего собрания товарищества по имущественным вопросам оказываются **ничтожными** (как не относящиеся к компетенции собрания), а СНТ (ОНТ), будучи зарегистрировано на бумаге, тем не менее юридически повисает в воздухе. Ситуация с общим имуществом, находящимся в долевой собственности, совершенно аналогична той, которая возникает с принадлежащими гражданам индивидуальными земельными участками и строениями на них: товарищество не вправе вмешиваться здесь в правоотношения гражданина и государства, а также граждан между собой. Из всех компетенций общего собрания в подобной ситуации ему остаются только пустые бюрократические решения об изменении устава, открытии счетов, утверждении локальных актов, прием в члены товарищества и т.п., которые в сложившейся ситуации не наполнены никаким реальным содержанием. Всё, что остается **реально**, – это обеспечение охраны территории садоводства или огородничества и вывоз твердых коммунальных отходов (площадки для сбора ТКО есть не во всех товариществах). Даже вопрос создания либо приобретения общего имущества выглядит нелепостью, так как сразу после его создания или приобретения оно поступает в общую долевую собственность граждан (ч. 1 ст. 25 Закона о садоводстве)¹. Даже обеспечение пожарной безопасности нельзя трактовать как функцию товарищества. Обеспечение пожарной безопасности фактически сводится к приобретению соответствующего имущества (пожарные помпы и проч.), которое находится в общей долевой собственности. Владение и пользование им через СНТ (ОНТ) также невозможно, как владение и пользование любым общим имуществом.

Сразу к этому привыкнуть трудно, поэтому еще относительно долгое время общие собрания товариществ, не имеющих на балансе никакого имущества, будут принимать решения по имущественным вопросам, а государственные и муниципальные органы – принимать такие решения за чистую монету, – если не будет чьей-то властной воли положить этому конец. Вот тогда всем сразу объяснят, что те товарищества, в которых право собственности на индивидуальные земельные участки зарегистрировано у всех членов, а общее имущество не находится в собственности СНТ (ОНТ), юридически являются пустышками.

Даже законодатель не был здесь вполне последователен. Так, в ч. 2 ст. 4 Закона о садоводстве говорится: "**Собственники** садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество **для управления имуществом общего пользования**, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества" (выделено мной – А.Т.). Эта норма внутренне противоречива, так как управлять общим имуществом может только то товарищество, которое имеет это имущество в собственности либо в аренде. Также содержит внутреннее противоречие ст. 7 Закона о садоводстве: "Товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пре-

¹ Право, возникающее в силу закона, не нуждается в обязательной государственной регистрации, которая носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер. Однако в ч. 2 ст. 25 Закона о садоводстве почему-то содержится требование обязательной государственной регистрации: «Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с [Законом о госрегистрации]». Я не понимаю, для чего это сделано, поскольку доля в праве общей собственности на имущество общего пользования следует судьбе права собственности на индивидуальный садовый или огородный земельный участок гражданина (ч. 4 ст. 25 Закона о садоводстве), и потому отсутствие регистрации в ЕГРН никак не повлияет на включение такого имущества в гражданский оборот. Подтверждением права на такое имущество будет выписка из ЕГРН о праве собственности на индивидуальный участок. Разве что включенный в ЕГРН объект недвижимости становится полноценным объектом налогообложения. Важно, что указанная норма однозначно не распространяется на правоотношения, предусмотренные ч. 16 ст. 54 Закона о садоводстве: "Право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков".

делах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, *находящимся в их общей долевой собственности* или в общем пользовании <...>” (выделено мной – А.Т.). Ясно, что совместное владение, пользование и распоряжение общим имуществом возможно только в товариществе, где общее имущество находится в общем пользовании граждан, но не в долевой собственности – собственников участков, которые принципиально не рассматриваются законодателем как члены СНТ (ОНТ).

Такие цели создания и деятельности товариществ, как «содействие гражданам в освоении земельных участков» или «содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами», нельзя воспринимать всерьез (см. ст. 7 Закона о садоводстве), – это пустые декларации. А что такое, например, – обеспечение электрической энергией, водой, газом? Сети в пределах территории ведения садоводства или огородничества принадлежат гражданам на праве общей долевой собственности. Договоры на поставку газа и электричества можно заключать (как это многие и делают) напрямую с энергоснабжающими организациями, минуя СНТ (ОНТ). Водозабор может осуществляться как из рек, так и из индивидуальных скважин или колодцев (см. ст. 19 Закона о недрах). А если встал вопрос ремонта, например, водяного насоса или водонапорного бака, то это уже общее имущество граждан, не привязанное ни к членству в товариществе, ни даже к территории товарищества (таковой, строго говоря, вообще теперь не существует). И любое решение общего собрания товарищества по данному вопросу будет ничтожно, а денежные средства товарищества, потраченные на ремонт, будут израсходованы незаконно. Их можно законно потратить только на зарплаты председателю, бухгалтеру, охраннику, какому-нибудь электрику, дворнику, на прочие бюрократические издержки, а также на приобретение или создание общего имущества, которое автоматически поступает в общую долевую собственность граждан и выпадает из юрисдикции СНТ (ОНТ).

Есть и другие внутренне противоречивые нормы, например, ч. 4 ст. 24 Закона о садоводстве: «Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, *подлежит предоставлению* в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением *общего собрания членов товарищества*» (выделено мной – А.Т.). Если, например, гражданин просит муниципалитет о предоставлении ему земельного участка в аренду или в собственность, участие в этом третьих лиц не требуется. А почему-то когда государство (муниципалитет) обязано предоставить участок в общую долевую собственность *граждан*, для этого требуется решение общего собрания СНТ (ОНТ), то есть третьего лица.

Еще норма п. 3 ч. 6 ст. 14 Закона о садоводстве, предусматривающая, что целевые взносы могут быть израсходованы на «проведение кадастровых работ для целей внесения в [ЕГРН] сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования». Решение общего собрания по данным вопросам будет правомочно, только если земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены товариществу в аренду. И т.п.

Управлять общим имуществом, находящимся в силу закона в общей долевой собственности, нужно не через общее собрание СНТ (ОНТ), а через общее собрание участников долевой собственности. Здесь следует применять нормы Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” – для земель сельхозназначения (в том числе по аналогии) и общие нормы глав 9.1 и 16 ГК РФ – для земель населенных пунктов и иных объектов недвижимости, – в части, не противоречащей Закону о садоводстве. Это непривычно и, кроме того, требует от граждан повышенной активности, поскольку исполнительные органы (типа председателя и правления) при этом отсутствуют. Нужно самим созывать общие собрания, самим продумывать повестку, оперативно избирать ответственных при решении возникающих вопросов.

Впрочем, ст. 123.13 ГК РФ также внутренне противоречива: с одной стороны, она входит в главу 4 ГК РФ «Юридические лица» и потому относится к товариществу *как юридическому лицу*, с другой стороны, она устанавливает, что общее имущество принадлежит не членам СНТ, а «лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества». Применение данной статьи к ситуации, когда товарищество ликвидировано, оказывается дискуссионным (возможно по аналогии). Поэтому недвижимое имущество, находящееся в силу данной статьи в общей долевой собственности собственников индивидуальных участков, следует зарегистрировать в ЕГРН еще в бытность СНТ (ОНТ), чтобы, после его ликвидации, это право бесспорно сохранялось за сособственниками. Общая долевая собственность на движимое имущество возникает только в силу указанной статьи.

Сказанное означает, что при ликвидации товарищества совсем не обязательно передавать общее имущество (ЛЭП, дороги, водопровод) на баланс сторонних организаций. Это имущество после ликвидации товарищества продолжает оставаться в общей долевой собственности граждан (для большей определенности нуждается в государственной регистрации), и управление им должно осуществляться через общее собрание участников долевой собственности. Ответственного самоуправления здесь будет побольше, чем в СНТ (ОНТ), а бюрократические издержки, связанные с СНТ (ОНТ), отсутствуют.

Любой протокол общего собрания СНТ (ОНТ) с принятием решений по вопросам, относящимся к владению и пользованию общим имуществом, не находящемся на балансе товарищества, даже будучи составлен идеально, после 1 января 2019 года всё равно *не будет иметь юридической силы*. Но, повторяю, не только садоводы, но и органы власти еще не дошли до понимания этого. Здравый смысл здесь, безусловно, присутствует: зачем было писать закон о садоводстве, львиную долю которого составляют нормы именно о товариществах, а не о садоводстве как таковом, чтобы подавляющее большинство товариществ признать юридическими пустышками? Думаю, если очень постараться, можно доказать в суде, что СНТ (ОНТ) не правомочны заниматься хозяйственными вопросами по общему имуществу, находящемуся в долевой собственности граждан. Возможно, такое решение даже стало бы прецедентным. А пока полезно было бы сформулировать по данному вопросу позицию высшего суда – на пленуме ВС РФ.

Очевидно, что в пределах обеспечения охраны и обращения с ТКО существование садоводческих и огороднических товариществ как юридических лиц лишается всякого смысла. Повернуть дело вспять и вернуться в Законе о садоводстве и других законодательных актах к доминирующему положению «члена товарищества» невозможно, так как такой закон опять войдет в противоречие с указанной конституционной нормой. Но и имеющееся положение вещей, когда общие собрания товариществ принимают решения, юридически выходящие за пределы их компетенции, также нельзя признать нормальным. На сегодняшний день я не вижу выхода из создавшейся ситуации. Полагаю, законодателю следует чётче прописать условия ведения садоводства и огородничества без образования юридического лица².

19.01.2020 г.

² Здесь возникают важные вопросы: каковы компетенции общего собрания участников долевой собственности и процедура его проведения (в частности, расчет и утверждение долей), кто и как определяет границы территории ведения садоводства или огородничества (см. ч. 28 ст. 54 Закона о садоводстве), кому принадлежит общее имущество, расположенное в границах территории ведения садоводства или огородничества, созданное или приобретенное до дня вступления в силу Закона о садоводстве, и т.п.