

Федеральный закон 217-ФЗ от 29.07.2017 г. "О ведении гражданами садоводства, огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Глава 2. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 7. Цели создания и деятельности товарищества

Товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

Первый абзац статьи списан с нормы ст. 123.12 ГК, исключая термин, отсутствующий в нормах этой статьи "имущество общего пользования". Нам следует обратить внимание на следующие два момента с ориентацией на ГК:

1. СНТ создаётся с целью **управления имуществом**, которое принадлежит гражданам на праве общей долевой собственности (Глава 16 "Общая собственность", ст. 244 – 247 ГК). Почему так? Рассматриваемая норма закона не даёт прямых ответов на вопросы: «Как, почему, на каком основании юридическое лицо вдруг начинает управлять имуществом граждан?» Допустим то, что создали граждане организацию в виде СНТ. Ну, решили на своём общем собрании члены организации то, что их организация будет управлять имуществом граждан. И... что дальше? Для юридического лица не возникает с момента принятия решения органом управления СНТ основание и обязанность управлять этим имуществом, т.к. никаких гражданско-правовых отношений между гражданами и юрилицом не оформлены. Решение общего собрания членов - это всего лишь решение органа юридического лица. Такое решение касается только внутренних проблем СНТ и имущества организации. При этом СНТ выразило свою волю (желание) управлять имуществом граждан. Чтобы от решения собрания перейти непосредственно к управлению чужим для СНТ имуществом нужно другое основание. Таким основанием будет являться договор управления недвижимым имуществом, заключённый между собственниками имущества и юридическим лицом аналогично нормам ст. 162 Жилищного кодекса (ФЗ-188 от 29.12.2004 г.)
2. СНТ также может и обязано управлять имуществом, которое может находиться в общем пользовании граждан, но при этом не принадлежит гражданам на праве собственности. При этом такое имущество является обособленным имуществом самого СНТ, например: система водоснабжения, участки земли общего назначения, система освещения участков земли общего назначения и др. объекты. Имущество может принадлежать и другому юридическому лицу, не СНТ, например: муниципальному образованию (участки земли общего назначения), сетевой организации (объект электросетевого хозяйства) и т.д.
3. Может возникнуть вопрос: "А где написано про договор управления в 217-ФЗ?" Ответ: "Нигде". Но ответ можно найти в определении основных целей юридического лица, которое дано в рассматриваемой статье закона и в ст. 123.12 "Основные положения о товариществе собственников недвижимости" ГК. Нас интересует термин "распоряжение имуществом". Читаем норму ст. 209 "Содержание права собственности" ГК, где чёрным по белому написано: "2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом". Другого способа передать имущество в управление, кроме как заключить гражданско-правовой договор между собственниками и юрилицом, закон сегодня не предлагает.

Важно: Нельзя заключить **договор управления недвижимым имуществом** между юридическим лицом и гражданами, если такое имущество никому из них не принадлежит, и права на него не оформлены согласно требованиям ст. 219 "Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество" ГК, ФЗ-218 от 13.07.2015 г.

Существенным условием такого договора управления является именно имущество лица (лиц), которое передается в управление без передачи права собственности в СНТ или **имущество СНТ**, которым пользуются все граждане. В условиях договора перечисляется всё имущество и прилагаются документы о праве собственности. Если права СНТ на имущество не оформлены, документов нет, то такой договор управления носит все признаки ничтожности, что является поводом для обращения в суд с иском о применении судом последствий недействительности ничтожного договора (Глава 9 "Сделки" ГК). Др. словами, вам предлагают в договоре поуправлять не вашим имуществом или пользоваться др. имуществом, которое не является имуществом этого лица и платить за это деньги. Мало того, вопрос заключения договора управления даже не рассматривается, что на 100% доказывает отсутствие в организации деятельности, соответствующей закону (ст. 173.1 "Незаконное образование (создание, реорганизация) юридического лица" УК РФ).

1.) создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия);

Может создаться неверное понимание данной нормы из-за её толкования, что приведёт к нарушению закона со стороны СНТ, как юридического лица. Под созданием условий следует понимать такие синонимы, как "сделать возможным", "послужить гарантией", "обеспечить", что означает такую деятельность СНТ, в результате к-й граждане смогут заниматься садоводством на своих индивидуальных земельных участках, получив в общее пользование имущество. Закон определяет такое имущество как **имущество общего пользования**. Данное имущество позволит им получать необходимые ресурсы от ресурсоснабжающих организаций, включая сбор и вывоз мусора, а также обеспечивать решение задач, связанных не только с созданием, но и содержанием имущества общего пользования.

Другими словами, задача СНТ обеспечить работоспособность всего имущества общего пользования, к-е обуславливает получение гражданами электроэнергии, воды, газа, водоотведение, обращение с ТКО, благоустройство территории, пожарную безопасность и др. согласно гражданско-правовым договорам между гражданами и соответствующими ресурсоснабжающими организациями. При этом СНТ, как организация, имеет свои отдельные от граждан договоры на электроснабжение, газоснабжение, сбор и вывоз мусора и т.д., если в этом имеется такая необходимость.

Продажей ресурсов, сбором и вывозом мусора СНТ не занимается, и такое право ему законом не предоставлено, так как данными видами деятельности занимаются коммерческие организации, имеющие в качестве основных названные виды экономической деятельности и право заключения публичных договоров с любым лицом, которое к ним обращаются (ст. 426 "Публичный договор" ГК).

2.) содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

Норма призвана решать общие для всех собственников садовых земельных участков задачи, связанные с освоением в период организации индивидуального садоводства в границах территории садоводства или огородничества (п. 8 ст. 3 "Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе") либо решать общие задачи, касающиеся всех граждан, занимающихся садоводством. Таким задачами могут быть завоз удобрений, благоустройство участков земли общего назначения, поиск и содействие в заключении гражданско-правовых договоров между организациями и гражданами, организация комплексного межевания участков и др.

3.) содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Норма позволяет СНТ взаимодействовать членам организации между собой и с третьими лицами. Третьими лицами являются органы власти, местного самоуправления, граждане - не члены организации, имеющие земельные участки в границах садоводства. СНТ в этих случаях выступает как бы доверенным лицом всех садоводов. Чтобы норма работала, данные условия должны быть прописаны в договоре управления. В противном случае оснований для содействия гражданам (обратите внимание на то, что речь в статье идёт только о членах организации - снова юридический ляп) в решении названных задач нет.

По данному пункту можно сделать вывод: норма написана некорректно и не согласуется с целями, к-е обозначены как в рассматриваемой статье, так и в самом названии закона. От граждан, ведущих садоводство (огородничество), данный пункт плавно перешёл к членам организации. Произошла также и подмена некоторых понятий. А именно, защита интересов юридического лица не отделяется от членов организации. У них общие цели, задачи и интересы. А у граждан, ведущих садоводство (огородничество), свои интересы. Интересы граждан не тождественны интересам членов организации. Если у кого-то есть сомнения в данном утверждении, то развеять его могут нормы ст. 11. "**Права и обязанности члена товарищества**", где понятно и однозначно изложены права и обязанности, к-е касаются исключительно членов товарищества, связанные с деятельностью товарищества, как юридического лица, и никаким образом не пересекающих права и обязанности гражданина, ведущего садоводство на своём индивидуальном земельном участке. При этом гражданин может быть членом товарищества.