

## Статья 4. Организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемой гражданами для ведения садоводства или огородничества

1. **Собственники** садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать соответственно **садоводческие некоммерческие товарищества** и огороднические некоммерческие товарищества.

Следует выделить главное из данной части статьи закона:

1. Некоммерческая организация (НКО) может быть создана гражданами в двух случаях. В первом случае граждане создают НКО, уже являясь собственниками садовых (огородных) участков.
  2. Граждане, не имеющие земельных участков, создают организацию, подав в администрацию местного органа самоуправления граждан заявления о желании приобрести индивидуальные садоводческие (огороднические) **земельные участки**. В данном случае есть принципиальное решение о выделении этим гражданам необходимого количества участков в определённом месте. Как правило, это единый земельный участок, к-й в ходе его межевания будет разделён на индивидуальные земельные участки граждан и земельный участок общего назначения за счёт средств садоводов.
  3. Граждане не обязаны создавать садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества. Могут, не значит обязаны (ст. 18 "Содержание правоспособности граждан" ГК). И данное право "не создавать организацию" не отменяет выделение гражданам индивидуальных земельных участков.
2. 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.

Из данного пункта выделим два главных момента:

Садоводческое (огородническое) товарищество может быть создано в пределах границ территории ведения садоводства (огородничества) только одно (см. пп. 8 Ст. 3 «Основные понятия» закона). Это означает, что в пределах одной территории ведения садоводства нельзя создавать бесчисленное количество организаций, управляющих имуществом граждан. Создаваемая НКО образуется в целях управления ИОП. Подчеркнём, что ИОП может принадлежать исключительно гражданам на праве общей долевой собственности. Из этого следует то, что управление ИОП граждан не может осуществляться иначе, чем по гражданско-правовому договору, заключённому между организацией и гражданами аналогично договору, заключаемому между жильцами многоквартирного дома и управляющей компанией, в том числе ТСЖ.

В самой организации есть и может быть имущество юридического лица. И оно согласно ст. 48 "Понятие юридического лица" ГК является обособленным имуществом самой организации. Тем не менее, такое имущество может быть в общем пользовании граждан. Пользование может быть оформлено также договором управления, к-й будет иметь смешанную форму допускаемую ГК (ч. 3 ст. 421 ГК). Т.е., договор будет содержать условия управления СНТ имуществом граждан и условия пользования гражданами имуществом организации.

3. Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

В данной части статьи важно то, что создаваемые гражданами НКО являются "видом ТСН" и подчинены нормам данного закона и ГК, изложенным в ст. 123.12 – 123.14 "Товарищества собственников недвижимости". В связи с этим следует обратить внимание на цели СНТ, определённые 66-ФЗ от 15.04.98 г. (действие закона отменяется с 01.01.2019 г.), к-е на 100% отличны от целей "СНТ, как вида ТСН". Кроме того, законом изменена организационно-правовая форма с «СНТ» на «СНТ, как вид ТСН». Т.е. фактически СНТ стало некоммерческой управляющей организацией. Раньше СНТ не управляло чужим имуществом. В этом принципиальное отличие от норм 66-ФЗ от 15.04.98 г.