



О юридическом лице – садоводческом некоммерческом объединении (товарищество, партнёрство, дачное товарищество)

Л.Д. ГОЛОСОВА (Союз садоводов России, Москва)



Людмила Даниловна Голосова, председатель общественной организации «Профсоюз садоводов России». Эксперт в области земельных отношений и правового регулирования в садоводческих некоммерческих объединениях.

С 2004 г. по 2012 г. – Председатель СНТ «Кристалл».

С 2009 г. по 2011 г. – внештатный помощник депутата ГД РФ В.И. Захаряцева. Председатель президиума координационного совета «Союза садоводов России».

Член экспертного совета Комитета по общественным организациям и религиозным объединениям ГД РФ. Организатор круглых столов с участием федеральных чиновников по правовым вопросам садоводческих некоммерческих объединений.

Сфера интересов: защита гражданских и конституционных прав граждан, являющихся членами садоводческих некоммерческих объединений, защита граждан в области имущественных прав на земельные участки, предоставленные под ведение садоводства, дачного хозяйства, ЛПХ, ИЖС, и строения, расположенные на них.

Н

а территории Российской Федерации видом деятельности «садоводство» занимаются порядка 70000000 граждан, которые являются основным государствообразующим ядром народа. Коллективное садоводство и огородничество в нашей стране зародилось именно в трудные военные и послевоенные годы на основе двух постановлений, подписанных еще И.В. Сталиным, а именно: Постановления Совнаркома СССР от 19 июня 1943 г. «Об освобождении от обложения сельскохозяйственным налогом рабочих и служащих по доходам, полученным с земельных участков, выделенных под коллективные и индивидуальные огороды» (СП СССР, 1943, № 9, ст. 153) и Постановления Совета Министров СССР от 24 февраля 1949 г. № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих». Именно на основе этих постановлений садоводы и огородники освобождались от всех действовавших на тот момент налогов. Земля давалась им бесплатно и навечно. Садоводческие объединения в России – это особые социально значимые группы людей.

Они получили землеотводы на неудобьях и неудобьях и на свои личные средства обустроили эти земли, построили дома, создали инженерные инфраструктуры и содержат их в рабочем состоянии. Одновременно на этих землях люди кормятся, выращивая экологически чистые продукты, обеспечивают себе и членам своих семей полноценный отдых, в большинстве своем не имея средств на другие виды отдыха и оздоровления.

По статистике садоводы и огородники производят 90% картофеля, 85% овощей, 89% плодов и ягод, 45% мяса и молока от общего их производства. Садоводы имеют решающее значение для продовольственного обеспечения населения, т.е. являются гарантом продовольствен-

ной безопасности государства. А государство в ответ на это, превратив их в стабильный источник пополнения казны местного самоуправления, за счёт возросших кадастровой стоимости земли и налога на землю в целом не только ничего не делает, но и, наоборот, ухудшает их положение.

Как произошло, что у граждан России, занимающихся садоводством на земельных участках, которыми были созданы садоводческие товарищества, перерегистрированные впоследствии в садоводческие некоммерческие товарищества (далее – СНТ), нет территории, то есть СНТ не является территориальным образованием?

Рассмотрим историю создания садоводческих товариществ и садоводческих некоммерческих объединений. Садоводческие товарищества создавались только после того, когда уже была выделена земля. На предприятиях имелись очереди, желающие приобрести садовый участок, из их числа и создавался коллектив садоводческого товарищества, устав которого утверждался Профкомом предприятия, оказывающим всяческую поддержку садоводам в решении как организационных, так и материальных вопросов.

После утверждения Устава члены СТ на свои личные денежные средства заказывали в проектных организациях Проект застройки (Генеральный план), который формировался в соответствии со строительными нормами для СТ.

Связь общественной организации СТ с землёй была самой непосредственной, следовательно, СТ и земля фактически были единым целым.

После утверждения Проекта застройки граждане приступали к созданию необходимой инженерной инфраструктуры: дороги (подъездные, внутренние), водопровод, электросетевое оборудование, пожарные пруды и т.д.

Управление осуществлялось исполнительным коллегиальным органом – правлением, избиравшимся высшим орга-

ном управления – общим собранием (ОС). Председатель избирался из числа правления.

Административно-хозяйственная и финансово-бухгалтерская деятельность осуществлялась в соответствии с утверждённой ОС приходно-расходной сметой, ревизию по которой проводила ревизионная комиссия. То есть СТ было своеобразным органом местного самоуправления. Всё созданное имущество (инженерная инфраструктура) было совместной собственностью всех членов СТ. 23 ноября 1990 года был принят Закон РСФСР № 374-1 «О земельной реформе». Согласно статье 7 данного закона предприятия утрачивали права на земельные участки, ранее им предоставленные, и все предприятия до 01 февраля 1993 года должны были провести через территориальных районных глав процедуру передачи земель, предоставленных СТ под ведение садоводства, в коллективную совместную собственность, что соответствовало статье 8 Закона РСФСР № 374-1, земля передавалась в собственность гражданам бесплатно.

Конституцией РФ было продекларировано, что носителем суверенитета и единственным источником власти в Российской Федерации является ее многонациональный народ.

Одновременно в статье 12 Конституции РФ был определён статус органов местного самоуправления как не относящихся к органам государственной власти, то есть муниципальное образование – частное юридическое лицо, в котором глава является учредителем, имеющим право заниматься предпринимательской деятельностью, то есть по факту он бизнесмен, и именно в пределах административных границ муниципальных образований и оказались СТ со своими землями, не ставшими территориальной единицей, по факту оказавшиеся под хозяйном – главой муниципального образования.

Территориальная единица – населенный пункт (город районного подчинения, поселок городского типа, сельский населенный пункт) либо группа населенных пунктов (сельское поселение, административная территория), являющиеся в соответствии с п. 1 ст. 124 ГК РФ административно-территориальной единицей, в данном перечне нет СТ.

15 апреля 1998 года принят Федеральный закон № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Согласно пункту 3 статьи 16 ФЗ № 66 «Образование садоводческого неком-

мерческого объединения» учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения. Соответственно все члены – создатели СНО должны были стать учредителями в соответствии с нормами ГК РФ. ГК РФ не предусматривает создание юридического лица его членами.

Встал вопрос перерегистрации садоводческих товариществ в садоводческие некоммерческие товарищества, и ФЗ № 66 на это определил срок в пять лет, то есть до 15 апреля 2003 года (статья 53 ФЗ № 66). В первой редакции ФЗ № 66 разъяснял способ проведения государственной регистрации СНО и жёстко определил пакет документов, необходимых для предоставления регистрирующему органу – регистрационной палате: заявление; протокол общего собрания учредителей; устав; документ, подтверждающий предоставление земель под коллективное садоводство; госпошлина. Наличие документа на землю в регистрационном деле юридического лица СНО означает, что данное юрлицо является правопреемником (СТ к СНО), земля, переданная в коллективную совместную собственность СТ (образованное на членстве), переходит в СНО (учредителям/членам). Депутаты ГД РФ 21 марта 2002 года принимают Федеральный закон № 31, согласно которому утрачивают силу пункты 2-5 статьи 17 ФЗ № 66, статья 17 состоит из одного пункта, в котором говорится, что проведение государственной регистрации СНО проводится в соответствии с ФЗ № 129 и пакет документов, предусматривающий обязательное предоставление документа на землю согласно пункту 2, уже предоставлять не надо. То есть СНО как юрлицо вносится в реестр юридических лиц без указания наличия земли и без указания членом СТ (создателей садоводческого товарищества) в качестве учредителей, так как ФНС РФ самостоятельно решила данный вопрос путём Приказов Федеральной налоговой службы от 15 октября 2002 года № БГ-3-09/572 и от 01 ноября 2004 года № САЭ-3-09/16@, которыми указали регистрирующему органу (налоговой службе) при проведении государственной регистрации СНО указывать в Едином государственном реестре юридического лица в качестве учредителей членом правления, которые таковыми являлись на момент проведения государственной регистрации СНО. Это грубейшее нарушение

Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ.

Именно с этого момента – момента проведения государственной регистрации СНО и прекратили своё существование юридические лица СТ с землёй и со своими членами. Государство их аннулировало по юридическому факту, так как не произошло реорганизации. Именно по этой причине такое вольное отношение к гражданам России, занимающимся садоводством. У внесённых в ЕГРЮЛ садоводческих некоммерческих объединений не только нет территории, они состоят не из 200-500 садоводов, а всего из 3-5 учредителей, у которых нет имущественных прав. Десятки миллионов граждан оказались выкинутыми из правового поля, именно по этой причине так противоправно к ним относится и власть, и законодатели – их сделали «невидимками», с которыми можно не считаться.

Правовая сторона индивидуальных земельных участков, предоставленных гражданам СССР под вид деятельности «садоводство»

В начале 90-х муниципальная власть в силу закона и указов Президента РФ обязана была предоставить каждому члену СТ в собственность земельный участок бесплатно. Данная процедура проходила путём издания Постановления районных глав: передавалась земля от предприятий в коллективную совместную собственность СТ (Закон РСФСР № 374-1 от 1990 года), то есть всем членам, так как СТ основано на членстве, затем каждому садоводу передавался индивидуальный земельный участок в собственность. Земли общего пользования, площадь, которая определялась за минусом площади от всего землеотвода – всех индивидуальных земельных участков, передавалась в коллективную совместную собственность членам СТ. Выдавались свидетельства на право собственности на землю образца, утверждённого Правительством РФ № 177 от 19 марта 1992 года, которые являлись временными.

Муниципальные власти, став фактически собственниками своих районов (статья 12 Конституции РФ) и поняв, что земля – это основа всего, такие свидетельства выдали примерно 50% садоводам, а 50% граждан России, имеющие земельные участки, остались с членскими книжками садовода, которые российское государство не признаёт подлежа-



щим документом для оформления права собственности на землю.

С 1992 года в России начали формировать кадастровый учёт земельных участков. На основании Указа Президента РФ № 480 от 23 апреля 1993 года «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» и Постановления Правительства РФ от 12 июля 1993 г. № 659 «О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам» была проведена инвентаризация всех земельных участков, которые были названы ранее учтёнными и которым были присвоены кадастровые номера (кадастровый номер является уникальным номером и присваивается сформированному земельному участку, то есть земельный участок имеет определённую площадь, размеры, адрес местоположения, собственника).

Ранее учтённые земельные участки в соответствии с присвоенными им кадастровыми номерами были внесены в Государственный земельный кадастр, который был окончательно сформирован в 2006 году, как было сообщено в «Российской газете» 16 ноября 2006 года М. Мишустинным – главой Роснедвижимости РФ.

Законодательными актами был подтвержден факт закрепления земельных участков за гражданами, получившими их под вид деятельности садоводство, огородничество, дачное хозяйство, индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, гаражное строительство до 1991 года:

– пункт 1 статьи 6 ФЗ № 122 от 21.07.1997 г.: «1. Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей».

– пункт 2 статьи 7 ФЗ № 28 от 02.01.2000 г.: «Государственный кадастровый учёт земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории Российской Федерации до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным».

– пункт 9.1 статьи 3 ФЗ № 137 от 25.10.2001 г.: «9.1. Если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жи-

лищного строительства на праве постоянного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок. В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в настоящем пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется».

– пункт 11 статьи 45 ФЗ № 221 от 24.07.2007 г.: «11. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 настоящего Федерального закона, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации». Но садоводов, имеющих только членские книжки, не спасла так называемая «дачная амнистия» ФЗ № 93 от 30 июня

2006 года, так как членская книжка не вошла в перечень документов, позволяющих провести госрегистрацию земли.

Доверчивые граждане России, свято веря в сохранившиеся за ними права на ранее предоставленную землю, с имеющимися старыми документами до сегодняшнего дня не спешили проводить перерегистрацию земельных участков, и таких почти 80%. Тем временем чиновники, депутаты издают законы, распоряжения, руководствуясь которыми, могут изымать земельные участки и строения, расположенные на них, по решению власти (чиновника), если он посчитает, что ему данный участок нужен. После принятого решения в течение 5 месяцев участок должен быть освобожден, а гражданину дано право оспорить только оценку, проведенную в отношении его недвижимости, но спор в суде не является основанием приостановления незамедлительного изъятия имущества. Власть обещает произвести выкуп имущества по оценке, но не обещает предоставить равноценный земельный участок в приемлемом месте, нарушает пункт 3 статьи 35 Конституции РФ (ФЗ № 43 от 05.04.2013 года).

Правительство Российской Федерации издаёт Распоряжение № 2236-р от 01.12.2012 года, указывает в пункте 22, что земельные участки, которые были поставлены на кадастровый учёт в законодательном порядке до 01.03.2008 года, но не внесены в ЕГРП, будут сниматься с кадастрового учёта. Земельный участок становится бесхозяйным, и этот бесхозяйный участок обязывает органы местного самоуправления в судебном порядке забирать в свою собственность (пункт 23 Распоряжения).

Выше было сказано, что СНО не имеет территории, а в свидетельстве о государственной регистрации права на индивидуальный земельный участок в графе «местоположение» указано, что он находится в области, в районе, в сельском поселении, в СНО. Но СНО – это юридическое лицо, не имеющее территории, оно не может являться местом, определяющим адрес. И при сегодняшней действительности, когда целенаправленно проводится политика уничтожения СНО, возникает закономерный вопрос, кому будет принадлежать земельный участок гражданина, так как и сейчас у гражданина в СНО право на земельный участок третичное: 1-е право – у муниципалов, 2-е право – у юридического лица СНО, которое не имеет территории и в котором не указа-

ны в качестве учредителей её члены – создатели, и юридического лица и всей инженерной инфраструктуры.

СТ создавалось его членами, которым была передана земля в коллективную совместную собственность, а в ЕГРЮЛ в СНО указали 3-4 учредителя, которым по факту передали и юрлицо, и землю, и всю инфраструктуру (согласно пункту 4 статьи 14 и пункту 2 статьи 28 земля общего пользования, а соответственно, и вся инженерная инфраструктура передаётся в собственность законодательно – законодатель так решил).

Выводы

СНО – это юридическое лицо, которое создано 3-5 учредителями по Приказу ФНС РФ, без земли, то есть как таковой территории у юридического лица нет. Нет такого территориального образования в России, как САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ (товарищество, партнёрство, дачное товарищество).

В свидетельстве о государственной регистрации права в графе «местоположение земельного участка» указано: Субъект Федерации, муниципальное образование (район и сельское поселение), СНО и номер участка.

Но СНО является юридическим лицом и никак не может быть адресом местоположения. Адрес юридического лица СНО, указанный в регистрирующем органе, является не адресом, а адресным ориентиром, так как все СНО указываются как расположенные вблизи каких-либо деревень.

Можно ли назвать свидетельства о государственной регистрации права с указанием таких адресов местоположения земельных участков подтверждающими право гражданина на данный земельный участок, который находится в кадастровом квартале муниципального образования, а вовсе не в кадастровом квартале СНО?

Более 7000000 человек не имеет истинных прав ни на земельные участки, ни на юридическое лицо – садоводческое некоммерческое товарищество.

Садоводы не могут отстоять свои права в судах. Председатель СНО не является должностным лицом и при его недобросовестном расходе денежных средств садоводов никакая полиция, никакая прокуратура и никакие суды России не будут его наказывать, так как они читают 21 статью ФЗ № 66, где указано, что высший исполнительный орган в СНО – общее собрание, вот и разбирайтесь своим высшим органом.

У граждан России сегодня нет первичного права ни на квартиры, ни на земельные участки, ни на строения, расположенные на данных земельных участках. По земле это первичное право у частной муниципальной власти, так как площадь земель муниципального образования с момента проведения государственной регистрации права на земельный участок гражданина не уменьшается, а следовательно, и первичного права у гражданина нет. Точно такая же ситуация и с квартирами, которые граждане считают своей собственностью.

Первичное право на квартиру – у муниципальной власти, вторичное право – у управляющей компании, которой как юридическому лицу предоставляют землю под домом в собственность, и третичное право – у гражданина. Разве это можно назвать собственностью? Конечно, нет.

По факту в современной России граждане без прав, которые продекларированы в Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе РФ.

В России принимаются Федеральные законы в нарушение Конституции РФ, такие как:

– ФЗ № 43 от 05.04.2013 года «Об особенностях регулирования правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу Федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому у граждан могут изымать земельные участки и строения, расположенные на них, в течение пяти месяцев только по решению местной власти, оспорить в суде можно только произведённую оценку организацией, нанятой этой властью, оспаривание в суде которой не является основанием незамедлительного изъятия недвижимости.

– ФЗ № 250 от 23.07.2013 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости», который аннулировал пункты 8-11 статьи 45 «Ранее учтённые земельные участки» в ФЗ № 221 «О государственном кадастре», которые защищали права граждан на землю и давали возможность провести госрегистрацию при отсутствии наличия земельного участка на кадастровом учёте (пункт 11).

– ФЗ № 123 от 7 июня 2013 года «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и ст. 3 ФЗ «О вве-

дении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым будет изыматься земля в случае определения её нецелевого использования в течение двух недель и без компенсации. Нам известно, как власть определит нецелевое использование, если этот земельный участок станет предметом её бизнес-интереса.

Промышленность и сельское хозяйство разрушены, с квартир, находящихся в собственности граждан, стало недостаточное поступление денежных средств в виде налога на собственность. Теперь обратили свой взор на последнее, что оставалось у граждан России, последний островок социального сообщества – садоводов, обрушили всю свою мощь власти и рассматривают законопроект № 313087, которым заменяют в статье 1 ФЗ № 66 жилое строение на индивидуальный жилой дом, что приведет к значительному снижению жизненного уровня граждан, окончательно уничтожит садовые объединения и введёт сотни миллиардов налогов для граждан России.

Подведена окончательная черта уничтожения садоводческих некоммерческих товариществ в связи с принятием 05 мая 2014 года Федерального закона № 99 «О внесении изменений в Главу 4 части первой Гражданского кодекса РФ...», согласно которому не будет больше юридических лиц: товариществ собственников жилья и садоводческих некоммерческих товариществ (статья 123.12), а будут юридические лица – товарищества собственников недвижимости – это совершенно другая организационно-правовая форма юрлица. Данный закон начинает действовать с 01 сентября 2014 года, безусловно, надо будет приводить в соответствие уставные документы (Устав), при госрегистрации которых будет изменена организационно-правовая форма юрлица, следовательно, садоводческие некоммерческие товарищества прекратят своё существование, и как следствие, вид деятельности «садоводство» прикажет долго жить.

Через сохранение садоводческих товариществ (коллективное, вне политики сообщество) можно было бы возродить истинный патриотизм, сохранить лучшие многовековые традиции России, государства, которому нет равных в мире, но неведомые силы, обладающие властью, целенаправленно всё лучшее в России законодательным путём уничтожают. ■