

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

Статья 2. Предмет регулирования и область действия настоящего Федерального закона

Статья 3. Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства

ГЛАВА II. ФОРМЫ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья 4. Формы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 5. Наименование и место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 6. Правовое положение садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 7. Права садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке

Статья 9. Ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 10. Представительства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и ассоциаций (союзов) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 11. Фонды взаимного кредитования и фонды проката

ГЛАВА III. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 12. Зонирование территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 13. Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 14. Выбор и предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 15. Ограничения предоставления садовых, огородных и дачных земельных участков

ГЛАВА IV. СОЗДАНИЕ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Статья 16. Создание садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 17. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 18. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

Статья 19. Права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

ГЛАВА V. УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ

Статья 20. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением

Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)
Предлагается поправка

Статья 22. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 23. Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 24. Ответственность председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и членов его правления

Статья 25. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства

Статья 27. Ведение делопроизводства в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

Глава VI. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Статья 28. Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Статья 29. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками

Статья 30. Права садоводов, огородников и дачников на распоряжение садовыми, огородными и дачными земельными участками

Статья 31. Оборот садовых, огородных и дачных земельных участков

ГЛАВА VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 32. Порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 33. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 34. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) и общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

ГЛАВА VIII. ПОДДЕРЖКА САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ, ДАЧНИКОВ И ИХ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Статья 35. Формы поддержки садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 36. Порядок поддержки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

Статья 37. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений

Статья 38. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям

ГЛАВА IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 39. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 40. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 41. Порядок ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 42. Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 43. Завершение ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 44. Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Статья 45. Государственная регистрация изменений учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

ГЛАВА X. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ, ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ИХ ЧЛЕНОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ВЕДЕНИИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья 46. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов

Статья 47. Ответственность садоводов, огородников или дачников за нарушение законодательства

Статья 48. Административная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений

Статья 49. Дисциплинарная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Статья 50. Уголовная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Статья 51. Возмещение убытков, причиненных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам

ГЛАВА XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 52. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Статья 53. Переходные положения

Статья 54. Об отмене ранее принятых законов

Статья 55. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

КОММЕНТАРИЙ

К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ «О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О садоводческих, огороднических и дачных
некоммерческих объединениях граждан**

*(В редакции Федеральных законов РФ
от 22 ноября 2000 г. № 137-ФЗ, от 21 марта 2002 г. № 31-ФЗ, от 8 декабря
2003 г. № 169-ФЗ, от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ, от 2 ноября 2004 г.
№ 127-ФЗ, от 30 июня 2006 №93-ФЗ)*

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

11 марта 1998 года
1 апреля 1998 года

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

садовый земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

огородный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

дачный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) — некоммерческая организация, учрежденная гражданами на

добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

вступительные взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на организационные расходы на оформление документации;

членские взносы — 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;

целевые взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества либо садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства на приобретение (создание) объектов общего пользования;

паевые взносы — имущественные взносы, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на приобретение (создание) имущества общего пользования;

дополнительные взносы — денежные средства, внесенные членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива на покрытие убытков, образовавшихся при осуществлении мероприятий, утвержденных общим собранием членов потребительского кооператива;

имущество общего пользования — имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное). (абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Статья 2. Предмет регулирования и область действия настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон использует нормы других отраслей права, комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, и устанавливает правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Земельные отношения, возникающие в связи с созданием садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, а также в связи с деятельностью таких объединений, настоящий Федеральный закон регулирует в той мере, в какой они не урегулированы законодательством Российской Федерации.

2. Настоящий Федеральный закон применяется по отношению ко всем садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, создаваемым на территории Российской Федерации, а также по отношению к ранее созданным садоводческим, огородническим и дачным товариществам и садоводческим, огородническим и дачным кооперативам.

Статья 3. Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства

Правовое регулирование ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским, земельным, градостроительным, административным, уголовным и иным законодательством Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА II. ФОРМЫ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья 4. Формы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Граждане в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав, могут создавать садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

2. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное за счет средств специального фонда, образованного по решению общего собрания садоводческого, огороднического или дачного неком-

мерческого товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица. Специальный фонд составляют вступительные и членские взносы членов такого товарищества, доходы от его хозяйственной деятельности, а также средства, предоставленные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому товариществу в соответствии со статьями 35, 36 и 38 настоящего Федерального закона, прочие поступления. Средства специального фонда расходуются на цели, соответствующие предусмотренным уставом такого товарищества задачам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязательствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

3. Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива посредством объединения паевых взносов создается имущество общего пользования, находящееся в собственности такого кооператива как юридического лица. Часть указанного имущества может выделяться в неделимый фонд.

Члены садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки посредством внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов такого кооператива.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом партнерстве имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким партнерством на взносы его членов, является собственностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства как юридического лица.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, и такое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов.

Статья 5. Наименование и место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение имеет наименование, содержащее указание на его организационно-правовую форму и характер его деятельности и соответственно слова «некоммерческое товарищество», «потребительский кооператив», «некоммерческое партнерство».

2. Место нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения определяется местом его государственной регистрации *(в редакции, введенной в действие с 1 июля 2002 года Федеральным законом РФ от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ)*.

Статья 6. Правовое положение садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения на русском языке или на русском языке и государственном языке соответствующей республики.

3. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе в установленном порядке открывать счета в банках на территории Российской Федерации, иметь штампы и бланки со своим наименованием, а также зарегистрированную в установленном порядке эмблему.

Статья 7. Правомочия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение в соответствии с гражданским законодательством вправе:

осуществлять действия, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения;

отвечать по своим обязательствам своим имуществом;

от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;

привлекать заемные средства;

заключать договоры;

выступать истцом и ответчиком в суде;

обращаться в суд, арбитражный суд с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления или о нарушении должностными лицами прав и законных интересов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

создавать ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

осуществлять иные не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации правомочия.

Статья 8. Ведение садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке

1. Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

2. 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 некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами 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. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, могут обжаловать в суд решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо общего собрания его членов об отказе в заключении договоров о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования такого 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.

Статья 9. Ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения могут создавать местные и межрайонные ассоциации (союзы).

Решения об участии садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в местной или межрайонной ассоциации (союзе) принимаются общими собраниями членов таких объединений.

Проекты учредительных договоров и проекты уставов местных или межрайонных ассоциаций (союзов) утверждаются общими собраниями членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и подписываются председателями правлений таких объединений.

2. Местные и межрайонные ассоциации (союзы) вправе создавать региональные (краевые, областные, республиканские, окружные) ассоциации (союзы).

Решения об участии местных и межрайонных ассоциаций (союзов) в региональных ассоциациях (союзах) принимаются на конференциях делегатов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений — членов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов).

Проекты учредительных договоров и проекты уставов региональных ассоциаций (союзов) утверждаются на конференциях делегатов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений членов местных (межрайонных) ассоциаций (союзов) и подписываются председателями правлений местных и межрайонных ассоциаций (союзов).

3. Региональные ассоциации (союзы) могут создавать федеральную ассоциацию (союз).

Решения об участии региональных ассоциаций (союзов) в федеральной ассоциации (союзе) принимаются на конференциях делегатов местных и межрайонных ассоциаций (союзов) — членов соответствующих региональных ассоциаций (союзов).

Проект учредительного договора и проект устава федеральной ассоциации (союза) утверждаются на конференциях делегатов местных и межрайонных ассоциаций (союзов) — членов соответствующих региональных ассоциаций (союзов) и подписываются председателями правлений региональных ассоциаций (союзов).

4. Местные, межрайонные, региональные (краевые, областные, республиканские, окружные) и федеральная ассоциации (союзы) создаются в целях координации деятельности, представления и защиты интересов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными и другими организациями, а также в целях оказания информационно-правовых и иных услуг в области ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

5. Местные, межрайонные, региональные и федеральная ассоциации (союзы) являются некоммерческими организациями.

6. Член ассоциации (союза) сохраняет свою самостоятельность и право юридического лица.

7. Наименование ассоциации (союза) должно содержать указание на основную цель деятельности ее членов и слово «ассоциация» («союз»).

8. Финансирование деятельности органов управления ассоциации (союза) осуществляется за счет взносов их учредителей.

9. Ассоциация (союз) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений не отвечает по обязательствам своих членов, а члены такой ассоциации (союза) несут субсидиарную ответственность по ее обязательствам в размере и в порядке, установленных учредительными документами такой ассоциации (союза).

10. Ассоциация (союз) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений вправе участвовать в деятельности международных организаций садоводов, огородников и дачников в порядке, установленном данными организациями.

11. Порядок создания, реорганизации либо ликвидации ассоциации (союза) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, состав и компетенция ее органов управления, а также вопросы деятельности такой ассоциации (союза) регулируются Федеральным законом «О некоммерческих организациях», Федеральным законом «Об общественных объединениях», другими федеральными законами, учредительным договором и уставом ассоциации (союза).

12. Местной, межрайонной либо региональной ассоциации (союзу) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений решением учредительной конференции может быть предоставлено право проверки хозяйственной и финансовой деятельности таких объединений с представлением результатов проверки правлениям садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и общим собраниям их членов.

Статья 10. Представительства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений и ассоциаций (союзов) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения и ассоциации (союзы) таких объединений вправе открывать свои представительства на территории Российской Федерации. Представительства могут открываться при организациях, которые производят или продают посадочный материал сельскохозяйственных культур, удобрения, средства защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней, строительные материалы, сельскохозяйственные технику и инвентарь, сельскохозяйственную и иную продукцию.

2. Представительством садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений является обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений, представляющее их интересы и осуществляющее их защиту.

3. Представительство садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений не является юридическим лицом, наделяется имуществом создавших его садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений и действует на основании утвержденного такими объединением либо ассоциацией (союзом) положения. Имущество указанного представительства находится в его оперативном управлении и учитывается на отдельном балансе и балансе создавших его садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений.

4. Представительство садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо ассоциации (союза) таких объединений осуществляет деятельность от имени создавших его объединения либо ассоциации (союза) таких объединений. Ответственность за деятельность представительства несут создавшие его садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение либо ассоциация (союз) таких объединений.

Руководитель представительства назначается садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением либо ассоциацией (союзом) таких объединений и действует на основании доверенности, выданной такими объединением или ассоциацией (союзом).

Статья 11. Фонды взаимного кредитования и фонды проката

1. Садоводы, огородники и дачники вправе создавать фонды взаимного кредитования, фонды проката, иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Фонды взаимного кредитования создаются в целях предоставления кредитов на возведение и ремонт жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков. Кредиты выдаются только учредителям фонда взаимного кредитования.

Фонд взаимного кредитования осуществляет свою деятельность на основе устава, утвержденного учредителями.

Устав фонда взаимного кредитования помимо сведений, указанных в статьях 52, 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен содержать:

- сведения о сумме вноса учредителя;
- сведения об объектах кредитования;
- порядок очередности предоставления кредита;
- правила ведения кассовых операций;
- перечень должностных лиц, уполномоченных вести кассовые операции;

порядок контроля за соблюдением кассовой дисциплины и ответственность за ее нарушение;

порядок ревизии фонда взаимного кредитования;

сведения о банках, в которых хранятся наличные деньги фонда взаимного кредитования.

3. Фонды проката создаются садоводами, огородниками и дачниками в целях обеспечения учредителей садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений современными средствами производства, применяемыми при возведении и ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройстве и обработке садовых, огородных и дачных земельных участков.

Фонд проката осуществляет свою деятельность на основе устава, утвержденного учредителями.

Устав фонда проката помимо сведений, указанных в статьях 52 и 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, должен содержать:

сведения о сумме целевого взноса учредителя;

перечень средств производства, приобретаемых для фонда проката;

порядок предоставления садоводам, огородникам и дачникам средств производства для временного пользования;

перечень должностных лиц, ответственных за организацию работы фонда проката.

ГЛАВА III. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 12. Зонирование территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. При зонировании территории определяются зоны, которые наиболее благоприятны для развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства исходя из природно-экономических условий, а также исходя из затрат на развитие межселенной социальной и инженерно-транспортной инфраструктур и в которых обеспечивается установление минимальных ограничений на использование земельных участков.

2. В схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков (ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства), разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов), а также сведения о правах, на которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам (право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования).

Указанная схема служит основой для определения объемов строительства подъездных автомобильных дорог, объектов электроснабжения, связи, а также для развития общественного транспорта, торговли, медицинского и бытового обслуживания населения.

3. Заказчиками схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений выступают органы местного самоуправления. Порядок финансирования разработки указанных схем определяется органами местного самоуправления. *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)*

4. *Утратил силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.*

Статья 13. Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

2. Регистрация и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, ведутся органами местного самоуправления отдельно. Очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков определяется на основании регистрации соответствующих заявлений.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, включаются в отдельный список.

Списки граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, и изменения в указанных списках утверждаются органом местного самоуправления и доводятся до сведения заинтересованных граждан.

3. Наличие у гражданина на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или бессрочного (постоянного) пользования садового, огородного или дачного земельного участка является основанием для отказа в предоставлении такого участка, если предоставление приведет к превышению установленных предельных норм предоставления земельных участков или если гражданин совершил сделку по отчуждению предоставленного ранее бесплатно земельного участка.

Гражданин вправе в судебном порядке обжаловать решение об отказе в предоставлении земельного участка.

4. Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установ-

ленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования. (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

5. Размер садового, огородного или дачного земельного участка устанавливается органами местного самоуправления с учетом установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации для граждан отдельных категорий предельных норм предоставления земельных участков. (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).

Статья 14. Выбор и предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Орган местного самоуправления по месту жительства заявителей в соответствии с потребностью в земельных участках и с учетом пожеланий граждан ходатайствует перед органом местного самоуправления, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, о выборе (предварительном согласовании) соответствующих земельных участков. (в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).

2. Орган, в ведении которого находится фонд перераспределения земель, с учетом схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений предлагает варианты предоставления земельных участков или дает заключение о невозможности предоставить земельные участки.

3. На основании выбранного варианта размещения земельных участков и их размеров орган местного самоуправления с учетом пожеланий граждан и с их согласия формирует персональный состав членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

4. После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуре членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность или на ином вещном праве. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве. (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Общее собрание членов огороднического некоммерческого объединения вправе принять решение о закреплении за таким объединением как за юридическим лицом всех предоставленных ему земельных участков.

5. Садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединением, сформированным в соответствии с ведомственной принадлежностью или иным принципом, земельные участки предоставляются в порядке, установленном пунктом 4 настоящей статьи.

6. За предоставление садовых, огородных и дачных земельных участков в собственность может взиматься плата в порядке, установленном законодательством субъектов Российской Федерации, но не выше нормативной цены земельных участков, за исключением случаев продажи земельных участков на аукционе. При предоставлении земельных участков на ином вещном праве плата не взимается.

Статья 15. Ограничения предоставления садовых, огородных и дачных земельных участков

1. На территории муниципального образования в соответствии с законодательством могут быть выделены зоны, в которых не предоставляются садовые, огородные и дачные земельные участки или ограничиваются права на их использование (особо охраняемые природные территории, территории с зарегистрированными залежами полезных ископаемых, особо ценные сельскохозяйственные угодья, резервные территории развития городских и других поселений, территории с развитыми карстовыми, оползновыми, селевыми и другими природными процессами, представляющими угрозу жизни или здоровью граждан, угрозу сохранности их имущества).

2. При создании садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения члену такого объединения предоставляется один земельный участок.

ГЛАВА IV. СОЗДАНИЕ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

Статья 16. Создание садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается на основании решения граждан в результате учреждения либо в результате реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

2. Численность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения должна быть не менее чем три человека.

3. Учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

4. В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются:

организационно-правовая форма;

наименование и место нахождения;

предмет и цели деятельности;

порядок приема в члены такого объединения и выхода из него;

права и обязанности такого объединения;

права, обязанности и ответственность членов такого объединения;

порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов;

порядок участия члена такого объединения в работах, выполняемых коллективно на основании решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных либо на основании решения правления такого объединения;

структура и порядок формирования органов управления таким объединением, их компетенция, порядок организации деятельности;

состав и компетенция органов контроля такого объединения;

порядок и условия проведения заочного голосования (опросным путем) *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*;

порядок образования имущества такого объединения и порядок выплаты стоимости части имущества или выдачи части имущества в натуре в случае выхода гражданина из членов такого объединения или ликвидации такого объединения;

условия оплаты труда работников, заключивших трудовые договоры с таким объединением;

порядок изменения устава такого объединения;

основания и порядок исключения из членов такого объединения и применения иных мер воздействия за нарушение устава или правил внутреннего распорядка такого объединения;

порядок реорганизации и порядок ликвидации такого объединения, порядок вступления его в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, порядок открытия своего представительства.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного потребительского

кооператива указывается также ответственность членов такого кооператива по его долгам.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества указывается также порядок образования специального фонда, являющегося собственностью такого товарищества.

5. Положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации.

6. Решения органов управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением не могут противоречить его уставу.

Статья 17. Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Государственная регистрация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц (*в редакции Федеральных законов от 21.03.2002 № 31-ФЗ и 08.12.2003 № 169-ФЗ*).

Статья 18. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества (садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого партнерства) могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста восемнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого товарищества (партнерства).

Членами садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива могут быть граждане Российской Федерации, достигшие возраста шестнадцати лет и имеющие земельные участки в границах такого кооператива.

2. Членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения могут стать в соответствии с гражданским законодательством наследники членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе малолетние и несовершеннолетние, а также лица, к которым перешли права на земельные участки в результате дарения или иных сделок с земельными участками.

3. Иностранцы граждане и лица без гражданства могут стать членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, если земельные участки им предоставляются на праве аренды или срочного пользования.

4. Учредители садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считаются принятыми в члены такого объединения с момента его государственной регистрации. Другие вступающие в такое объ-

единение лица принимаются в его члены общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

5. Каждому члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трех месяцев со дня приема в его члены правление такого объединения обязано выдать членскую книжку или другой заменяющий ее документ.

Статья 19. Права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право:

1) избирать и быть избранным в органы управления таким объединением и его орган контроля;

2) получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля;

3) самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

4) 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;

5) распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;

6) 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;

7) при ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования;

8) обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения либо собрания уполномоченных, а также решений правления и иных органов такого объединения;

9) 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;

10) осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

2. Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан:

1) нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;

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

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

4) не нарушать права членов такого объединения;

5) соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;

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

7) в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством;

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

9) участвовать в мероприятиях, проводимых таким объединением;

10) участвовать в общих собраниях членов такого объединения;

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

12) соблюдать иные установленные законами и уставом такого объединения требования.

ГЛАВА V. УПРАВЛЕНИЕ САДОВОДЧЕСКИМИ, ОГОРОДНИЧЕСКИМИ И ДАЧНЫМИ НЕКОММЕРЧЕСКИМИ ОБЪЕДИНЕНИЯМИ

Статья 20. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением

1. Органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе проводить общее собрание его членов в форме собрания уполномоченных *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать осуществление своих полномочий другим лицам, в том числе членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Уполномоченные садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избираются в соответствии с уставом такого объединения, в котором устанавливаются:

1) число членов такого объединения, от которых избирается один уполномоченный;

2) срок полномочий уполномоченного такого объединения;

3) порядок избрания уполномоченных такого объединения (открытым голосованием или тайным голосованием с использованием бюллетеней);

4) возможность досрочного переизбрания уполномоченных такого объединения *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)

1. К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*:

1) внесение изменений в устав такого объединения и дополнений к уставу или утверждение устава в новой редакции;

2) прием в члены такого объединения и исключение из его членов;

3) определение количественного состава правления такого 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) такого 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 такого объединения, о его вступлении в ассоциации (союзы) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

8) утверждение внутренних регламентов такого 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 такого объединения;

9) принятие решений о реорганизации или о ликвидации такого объединения, назначении ликвидационной комиссии, а также утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

10) принятие решений о формировании и об использовании имущества такого 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 такого объединения;

12) утверждение приходно-расходной сметы такого объединения и принятие решений о ее 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 отчетов 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 такого объединения.

16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения. (пп. 16 введен Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) вправе

рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

2. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) созывается правлением такого объединения по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов такого объединения (собрание уполномоченных) проводится по решению его правления, требованию ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, а также по предложению органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязано в течение семи дней со дня получения предложения органа местного самоуправления или не менее чем одной пятой общего числа членов такого объединения либо требования ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) рассмотреть указанные предложение или требование и принять решение о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный уставом такого объединения порядок подачи предложения или предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания его членов (собрания уполномоченных) *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

В случае принятия правлением садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) указанное общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) должно быть проведено не позднее чем через тридцать дней со дня поступления предложения или требования о его проведении. В случае, если правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения приняло решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных), оно информирует в письменной форме ревизионную

комиссию (ревизора) такого объединения или членов такого объединения либо орган местного самоуправления, требующих проведения внеочередного общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), о причинах отказа *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Отказ правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) ревизионная комиссия (ревизор), члены такого объединения, орган местного самоуправления могут обжаловать в суд *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Уведомление членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о проведении общего собрания его членов (собрания уполномоченных) может осуществляться в письменной форме (почтовые открытки, письма), посредством соответствующих сообщений в средствах массовой информации, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории такого объединения, если его уставом не установлен иной порядок уведомления. Уведомление о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) направляется не позднее чем за две недели до даты его проведения. В уведомлении о проведении общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) должно быть указано содержание выносимых на обсуждение вопросов.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов такого объединения (не менее чем пятьдесят процентов уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения.

Председатель общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) избирается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов такого объединения.

Решения о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов такого объединения, о его ликвидации и (или) реорганизации, на-

значении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов принимаются общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) большинством в две трети голосов.

Другие решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов.

Решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) доводятся до сведения его членов в течение семи дней после даты принятия указанных решений в порядке, установленном уставом такого объединения.

Член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе обжаловать в суд решение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) или решение органа управления таким объединением, которые нарушают права и законные интересы члена такого объединения.

3. При необходимости решение общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может приниматься путем проведения заочного голосования (опросным путем) *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Порядок и условия проведения заочного голосования устанавливаются уставом садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения и внутренним регламентом о проведении заочного голосования, которые должны предусматривать текст бюллетеня для заочного голосования, порядок сообщения членам такого объединения предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, внесения предложений о включении в повестку дня дополнительных вопросов, а также указание конкретного срока окончания процедуры заочного голосования *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не может проводиться в заочной форме, если в повестку дня включены вопросы утверждения прихода-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения *(в редакции, введенной в действие с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ)*.

Статья 22. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и

подотчетно общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется настоящим Федеральным законом, законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения избирается прямым тайным голосованием из числа его членов на срок два года общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных), если уставом такого объединения не предусмотрено иное. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

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

2. Заседания правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения 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.

Решения правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязательны для исполнения всеми членами такого объединения и его работниками, заключившими трудовые договоры с таким объединением.

3. К компетенции правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения относятся:

1) практическое выполнение решений общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных);

2) принятие решения о проведении внеочередного общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) или об отказе в его проведении (*этот подпункт № 2 включен дополнительно с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ*);

3) оперативное руководство текущей деятельностью такого объединения (*номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ*);

4) составление приходно-расходных смет и отчетов такого объединения, представление их на утверждение общего собрания его членов (собрания уполномоченных) (*номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ*);

5) распоряжение материальными и нематериальными активами такого объединения в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

6) организационно-техническое обеспечение деятельности общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

7) организация учета и отчетности такого объединения, подготовка годового отчета и представление его на утверждение общего собрания членов такого объединения (собрания уполномоченных) (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

8) организация охраны имущества такого объединения и имущества его членов (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

9) организация страхования имущества такого объединения и имущества его членов (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

10) организация строительства, ремонта и содержания зданий, строений, сооружений, инженерных сетей, дорог и других объектов общего пользования (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

11) приобретение и доставка посадочного материала, садового инвентаря, удобрений, ядохимикатов (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

12) обеспечение делопроизводства такого объединения и содержание его архива (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

13) прием на работу в такое объединение лиц по трудовым договорам, их увольнение, поощрение и наложение на них взысканий, ведение учета работников (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

14) контроль за своевременным внесением вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

15) совершение от имени такого объединения сделок (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

16) оказание членам такого объединения содействия в безвозмездной пе-

редаче сельскохозяйственной продукции детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, дошкольным образовательным учреждениям (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

17) осуществление внешнеэкономической деятельности такого объединения (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

18) соблюдение таким объединением законодательства Российской Федерации и устава такого объединения (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ);

19) рассмотрение заявлений членов такого объединения (номер этого подпункта увеличен на единицу с 27 ноября 2000 года Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ).

Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом такого объединения имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов (собрания уполномоченных).

Статья 23. Полномочия председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения возглавляет председатель правления, избранный из числа членов правления на срок два года.

Полномочия председателя правления определяются настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

Председатель правления при несогласии с решением правления вправе обжаловать данное решение общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения действует без доверенности от имени такого объединения, в том числе:

1) председательствует на заседаниях правления;

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

3) подписывает другие документы от имени такого объединения и протоколы заседания правления;

4) на основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета такого объединения;

5) выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

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

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

8) рассматривает заявления членов такого объединения.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с уставом такого объединения исполняет другие необходимые для обеспечения нормальной деятельности такого объединения обязанности, за исключением обязанностей, закрепленных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения за другими органами управления таким объединением.

Статья 24. Ответственность председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и членов его правления

1. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

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.

Статья 25. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе за деятельностью его председателя, членов правления и правления, осуществ-

влетает ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов такого объединения общим собранием его членов в составе одного или не менее чем трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель и члены правления, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов такого объединения. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной четверти общего числа членов такого объединения.

2. Члены ревизионной комиссии (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом такого объединения.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязана:

1) проверять выполнение правлением такого объединения и председателем правления решений общих собраний членов такого объединения (собраний уполномоченных), законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления таким объединением, нормативных правовых актов, регулирующих деятельность такого объединения, состояние его имущества;

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

3) отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных) с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

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

5) осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением такого объединения и председателем данного правления заявлений членов такого объединения.

4. По результатам ревизии при создании угрозы интересам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления такого объедине-

ния и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов такого объединения.

Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства

1.1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, садовых, огородных и дачных земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории и культуры на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрании уполномоченных) может избираться комиссия такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления такого объединения. (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ).

2. Комиссия садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства оказывает консультативную помощь членам такого объединения, обеспечивает выполнение садоводами, огородниками и дачниками земельного, природоохранного, лесного, водного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности, составляет акты о нарушениях законодательства и передает такие акты для принятия мер на рассмотрение правления такого объединения, которое вправе представлять их в государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства.

Государственные органы, осуществляющие контроль за соблюдением законодательства, оказывают консультативную и практическую помощь членам данной комиссии и в обязательном порядке рассматривают представленные акты о нарушениях законодательства.

3. Члены комиссии садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по контролю за соблюдением законодательства в установленном порядке могут быть назначены общественными инспекторами государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, и наделены соответствующими полномочиями.

4. В садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, число членов которого менее чем тридцать, комиссия по контролю за соблюдением законодательства может не избираться, ее функции в данном случае возлагаются на одного или нескольких членов правления такого объединения.

Статья 27. Ведение делопроизводства в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Протоколы общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собраний уполномоченных) подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства подписывает председатель правления или заместитель председателя правления либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор) и председатель комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства; данные протоколы заверяются печатью такого объединения и хранятся в его делах постоянно.

3. Копии протоколов общих собраний членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения, комиссии такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам такого объединения по их требованию, а также органу местного самоуправления, на территории которого находится такое объединение, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Глава VI. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

Статья 28. Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям (название и вся статья 28 в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ)

1. Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

2. Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

3. Граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки 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 указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

4. В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:

описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим гражданином;

закключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения границ такого земельного участка местоположению границ земельного участка, фактически используемого гражданином.

В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган вправе запросить дополнительно следующие документы:

удостоверенная правлением данного некоммерческого объединения копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения;

выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о данном некоммерческом объединении.

5. Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления, поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;

удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;

учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, в двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов в соответствии с пунктом 4 или 5 настоящей статьи обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

Статья 29. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками

1. Сделками с садовыми, огородными и дачными земельными участками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав.

2. При совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается.

3. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются настоящим Федеральным законом, а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, о градостроительстве, водным, лесным и иным законодательством.

4. Не допускаются сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, если такие сделки приводят к нарушениям градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдать целевое назначение указанных земельных участков и условия их разрешенного использования.

5. Отчуждение, залог, сдача в аренду садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляются при согласии всех участников общей собственности.

Статья 30. Права садоводов, огородников и дачников на распоряжение садовыми, огородными и дачными земельными участками

1. Собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в собственности граждан, наследуются по закону или по завещанию.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в общей совместной собственности супругов, могут быть разделены между ними. Земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу не подлежат.

2. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, можно передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону.

3. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, можно с согласия органа местного самоуправления передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, ука-

занные участки закрепляются в тех же размерах на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие наследники имеют право садовые, огородные и дачные земельные участки перерегистрировать в пожизненное наследуемое владение или выкупить в собственность по нормативной цене земли.

4. Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные органом местного самоуправления на праве аренды или срочного пользования, можно с согласия органа местного самоуправления обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, указанные участки закрепляются на праве аренды или срочного пользования на оставшийся неистекший срок с правом их приватизации.

5. Раздел садового, огородного или дачного земельного участка возможен только с согласия члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или в судебном порядке. При этом образующиеся при разделе садовые, огородные или дачные земельные участки не могут быть меньше минимального размера земельного участка, установленного нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Статья 31.оборот садовых, огородных и дачных земельных участков

Оборот садовых, огородных и дачных земельных участков осуществляется в пределах, установленных гражданским законодательством, и в той мере, в какой он допускается земельным законодательством.

ГЛАВА VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 32. Порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после установления его границ в натуре, выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Огородническое некоммерческое объединение, уставом которого не предусмотрено закрепление земельных участков за гражданами на праве собственности, вправе приступить к использованию выделенного земельного участка без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

3. Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения составляется на основании ходатайства его правления. К указанному ходатайству прилагаются: документы, удостоверяющие право такого объединения на землю; материалы топографической съемки, а при необходимости материалы инженерно-геологических изысканий; архитектурно-планировочное задание; технические условия инженерного обеспечения территории такого объединения.

Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения согласовывается с таким объединением, заказавшим данный проект, и утверждается в двухнедельный срок органом местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

Документами, необходимыми для согласования и утверждения проектной документации, являются:

проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с пояснительной запиской;

сметно-финансовые расчеты;

графические материалы в масштабе 1:1000 или 1:2000, содержащие генеральный план застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, чертеж перенесения указанного проекта на местность, схему инженерных сетей.

Экземпляры проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения со всеми текстовыми и графическими материалами передаются такому объединению и соответствующему органу местного самоуправления.

Статья 33. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы местного самоуправления в порядке, установленном градостроительным законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей. Основой для этого служат базовые нормативы организации и застройки территории таких объединений, установленные федеральными органами исполнительной власти и необходимые для соблюдения природоохранного, земельного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности. *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).*

2. Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются:

- количество и размеры подъездных и внутренних дорог;
- минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков;
- тип источников водоснабжения;
- техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения;
- перечень необходимых противопожарных сооружений;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды.

В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Статья 34. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) и общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

1. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории.

2. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении проводит правление такого объединения, а также инспектора государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация, разработавшая проект организации и застройки территории такого объединения, органы местного самоуправления.

3. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении стро-

ений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.

4. Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

5. Нарушение требований проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является основанием для привлечения такого объединения, а также его членов, допустивших нарушение, к ответственности в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

ГЛАВА VIII. ПОДДЕРЖКА САДОВОДОВ, ОГОРОДНИКОВ, ДАЧНИКОВ И ИХ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Статья 35. Формы поддержки садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. *Утратил силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.*

2. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

1) вводить в штат федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления специалистов по вопросам развития личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества;

2) *утратил силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ;*

3) вести просветительскую и агитационную работу в целях популяризации ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

4) *утратил силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ;*

5) предоставлять через систему государственного агротехнического обслуживания услуги по поставке сортовых семян и посадочного материала сельскохозяйственных культур, органических и минеральных удобрений, средств защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней;

б) — 7) утратили силу. — *Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ*;

8) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

9) устанавливать для садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений нормативы платы за электрическую энергию, воду, газ, телефон, определенные для сельских потребителей.

3. Органы местного самоуправления вправе: *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)*

устанавливать льготы по местным налогам подрядным организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим строительство объектов общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях;

вводить льготы по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно.

4. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации вправе:

1) участвовать в формировании фондов взаимного кредитования посредством предоставления средств в размере до пятидесяти процентов общей суммы взносов;

2) участвовать в создании фондов проката посредством предоставления средств в размере пятидесяти процентов общей суммы взносов в фонд проката;

3) предоставлять средства на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений до пятидесяти процентов общей суммы сметных затрат;

4) возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

5) предоставлять средства на землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований; *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ)*

б) продавать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводским, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудование и материалы при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений;

7) обеспечивать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения продукцией производственно-технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства.

Органы местного самоуправления и организации вправе принимать на баланс дороги, системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи и другие объекты садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

5. Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации вправе осуществлять поддержку развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства в иных формах.

Статья 36. Порядок поддержки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Предоставление субвенций, возмещение произведенных за счет целевых взносов членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений затрат на инженерное обеспечение территорий таких объединений, землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований, участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в формировании фонда взаимного кредитования, кредитных потребительских союзов, фонда проката осуществляются в порядке, установленном статьей 35 настоящего Федерального закона. *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).*

2 — 3. *Утратили силу. — Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ.*

4. Порядок продажи садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудования и материалов при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, обеспечения садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений продукцией производственно-технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства устанавливает Правительство Российской Федерации.

5. Прием на баланс органов местного самоуправления и организаций дорог, систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи осуществляется в соответствии с решениями общих собраний членов садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений (собраний уполномоченных) в порядке, установленном Правительством

Российской Федерации для объектов социальной и инженерной инфраструктур реорганизуемых и реорганизованных сельскохозяйственных организаций.

6. Нормативы платы за использование для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства телефонной связи, электрической энергии, газа, введение льгот по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

7. Порядок предоставления на льготных условиях помещений, средств телефонной связи, оргтехники, коммунальных услуг ассоциациям (союзам) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений устанавливаются органы местного самоуправления. *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).*

Статья 37. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений

1. Участие садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений в принятии органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, касающихся прав и законных интересов членов таких объединений, осуществляется посредством делегирования представителей таких объединений или их ассоциации (союза) на заседания органов государственной власти или органов местного самоуправления, принимающих указанные решения.

2. В случае необходимости принятия решения, касающегося прав и законных интересов членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан не менее чем за месяц известить председателя садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о содержании предполагаемых вопросов, дате, времени и месте их рассмотрения, проекте решения.

3. Если решение органа государственной власти или органа местного самоуправления затрагивает интересы одного или нескольких членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (прокладка в границах земельных участков членов такого объединения инженерных сетей, установка опор линий электропередачи и другое), необходимо согласие в письменной форме собственников (владельцев, пользователей) данных земельных участков.

4. Участие садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений в подготовке и принятии решений, касающихся прав садоводов, огородников, дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, ассоциаций (союзов) таких объединений, может осуществляться в иных формах.

5. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления, ведущее к нарушению прав и законных интересов членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, может быть обжаловано в суд.

Статья 38. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям

1. Содействие органов государственной власти и органов местного самоуправления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям осуществляется посредством принятия соответствующих решений и заключения договоров на основании обращений в письменной форме садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям в осуществлении государственной регистрации или перерегистрации прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строений и сооружений, расположенных на них, изготовлении планов (чертежей границ) садовых, огородных и дачных земельных участков в порядке и в сроки, которые установлены законодательством. *(в ред. Федерального закона от 21.03.2002 № 31-ФЗ).*

Садоводы, огородники и дачники, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся к категории социально незащищенных групп населения, вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлениями о снижении платы за осуществление государственной регистрации или перерегистрации прав на садовые, огородные или дачные земельные участки, строения и сооружения, расположенные на них, изготовление планов (чертежей границ) указанных участков. Органы местного самоуправления принимают к рассмотрению такие заявления, если данный вопрос находится в их компетенции. В месячный срок со дня регистрации такого заявления орган местного самоуправления обязан принять решение и в письменной форме уведомить о принятом решении заявителя.

3. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям в:

1) осуществлении работ по строительству и ремонту дорог, линий электропередачи, систем водоснабжения и канализации, газоснабжения, связи или по подключению к действующим линиям электропередачи, системам водоснабжения и канализации; организации машинно-технических станций, фондов проката, магазинов посредством принятия решений о заключении договоров на выполнение соответствующих работ государственными и муниципальными предприятиями, об организации и о проведении конкурсов программ и инвестиционных проектов развития инфраструктур территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, об осуществлении совместных проектов развития инфраструктур территорий таких объединений, оплаты доли затрат на содержание инфраструктур в случае, если данные инфраструктуры предназначены для обслуживания населения соответствующих территорий или если объекты инженерной инфраструктуры таких объединений приняты в установленном порядке на баланс органов местного самоуправления и организаций;

2) обеспечении проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей до садовых, огородных и дачных земельных участков и обратно посредством установления соответствующих графиков работы пригородного пассажирского транспорта, организации новых автобусных маршрутов, организации и оборудования остановок, железнодорожных платформ, осуществления контроля за работой пригородного пассажирского транспорта; *(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ).*

3) обеспечении пожарной и санитарной безопасности, охраны окружающей природной среды, памятников и объектов природы, истории и культуры в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации посредством создания комиссий по контролю за выполнением требований законодательства, в состав которых входят представители садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

ГЛАВА IX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 39. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (слияние, присоединение, разделение, выделение, изменение организационно-правовой формы) осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения на основа-

нии Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона и других федеральных законов.

2. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносятся соответствующие изменения в его устав или принимается новый устав.

3. При реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения права и обязанности его членов переходят к правопреемнику в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, в которых должны содержаться положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного объединения перед его кредиторами и должниками.

4. Передаточный акт или разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения утверждается общим собранием членов такого объединения и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или для внесения изменений в устав такого объединения.

5. Члены реорганизованного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения становятся членами вновь создаваемых садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

6. Если разделительный баланс садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не дает возможности определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного либо реорганизуемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения перед его кредиторами.

7. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь создаваемого некоммерческого объединения, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения.

8. При государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в форме присоединения к нему другого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного объединения.

9. Государственная регистрация вновь созданных в результате реорганизации садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений осуществляются в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 40. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. Требование о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может быть предъявлено в суд органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым законом предоставлено право на предъявление такого требования.

3. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения как юридического лица сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество.

Статья 41. Порядок ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может быть ликвидировано на основании и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

2. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо принявший решение о его ликвидации орган назначает ликвидационную комиссию и определяет в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом порядок и сроки ликвидации такого объединения *(в редакции, введенной в действие с 1 июля 2002 года Федеральным законом РФ от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ)*.

3. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия на управление делами ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого объединения выступает его полномочным представителем в органах государственной власти, органах местного самоуправления и суде.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, вносит в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение находится в процессе ликвидации.

5. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, порядке и сроке предъявления требований кредиторов такого объединения. Срок предъявления требований кредито-

ров не может быть менее чем два месяца с момента публикации сообщения о ликвидации такого объединения.

6. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

7. По окончании срока предъявления требований кредиторов к садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о наличии земли и другого имущества общего пользования ликвидируемого объединения, перечне предъявленных кредиторами требований и результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) либо принявшим решение о его ликвидации органом *(в редакции, введенной в действие с 1 июля 2002 года Федеральным законом РФ от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ)*.

8. После принятия решения о ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения его члены обязаны погасить полностью задолженность по взносам в размерах и в сроки, которые установлены общим собранием членов такого объединения (собранием уполномоченных).

9. Если имеющихся у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия вправе предложить общему собранию членов такого кооператива (собранию уполномоченных) погасить имеющуюся задолженность за счет сбора дополнительных средств с каждого члена такого кооператива либо осуществить продажу части или всего имущества общего пользования такого кооператива с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Распоряжение земельным участком ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

10. В случае, если у ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива средств на удовлетворение требований кредиторов недостаточно, кредиторы вправе обратиться в суд с иском об удовлетворении оставшейся части требований за счет имущества членов такого кооператива.

11. Выплата средств кредиторам ликвидируемого садоводческого, огород-

нического или дачного некоммерческого объединения производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, и в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения.

12. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждает общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо принявший решение о ликвидации такого объединения орган *(в редакции, введенной в действие с 1 июля 2002 года Федеральным законом РФ от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ)*.

Статья 42. Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях. (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ).

2. При определении выкупной цены земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в нее включаются рыночная стоимость указанных земельного участка и имущества, а также все убытки, причиненные собственнику указанных земельного участка и имущества их изъятием, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 43. Завершение ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Ликвидация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения считается завершенной, такое объединение — прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц, и орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, сообщает о ликвидации такого объединения в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц.

2. Документы и бухгалтерская отчетность ликвидированного садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения передаются на хранение в государственный архив, который обязан в случае необходимости допускать для ознакомления с указанными материалами членов

ликвидированного объединения и его кредиторов, а также выдавать по их просьбе необходимые копии, выписки и справки.

Статья 44. Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

Запись о прекращении деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вносится органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, в порядке, предусмотренном федеральным законом о государственной регистрации юридических лиц *(в редакции Федеральных законов от 21.03.2002 № 31-ФЗ и 08.12.2003 № 169-ФЗ)*.

Статья 45. Государственная регистрация изменений учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений

1. Государственная регистрация изменений учредительных документов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений осуществляется в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

2. Изменения указанных в пункте 1 настоящей статьи учредительных документов вступают в силу с момента государственной регистрации таких изменений.

ГЛАВА X. ЗАЩИТА ПРАВ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ, ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ИХ ЧЛЕНОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ВЕДЕНИИ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья 46. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов

1. защите в соответствии с гражданским законодательством подлежат следующие права членов садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений:

1) право собственности, в том числе право на продажу земельных участков и другого имущества, и другие вещные права, в том числе право пожизненного наследуемого владения земельными участками;

2) права, связанные с вступлением в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, участием в нем и выходом из него;

3) другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

2. защите подлежат права садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на владение, пользование и распоряжение

земельными участками общего пользования, другим имуществом такого объединения, другие предусмотренные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами права.

3. Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов в соответствии с уголовным, административным, гражданским и земельным законодательством осуществляется посредством:

1) признания их прав;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения их прав, и пресечения действий, нарушающих их права или создающих угрозу нарушения их прав;

3) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожной сделки;

4) признания недействительным акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления;

5) самозащиты своих прав;

6) возмещения им убытков;

7) иных предусмотренных законом способов.

Статья 47. Ответственность садоводов, огородников или дачников за нарушение законодательства

1. Садовод, огородник или дачник может быть подвергнут административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за нарушение земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения или законодательства о пожарной безопасности, совершенное в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

2. Садовод, огородник или дачник может быть лишен прав собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования либо аренды земельного участка за умышленные или систематические нарушения, предусмотренные земельным законодательством.

Обязательное заблаговременное предупреждение садовода, огородника или дачника о необходимости устранения допущенных нарушений законодательства, являющихся основаниями для лишения прав на земельный участок, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством, а лишение прав на земельный участок при неустранении нарушений законодательства — в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 48. Административная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений

1. Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений могут подвергаться административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за следующие нарушения земельного законодательства:

1) рассмотрение заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении садовых, огородных или дачных земельных участков с нарушением установленных законом сроков; сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений;

2) нарушение требований утвержденной градостроительной документации при отводе садовых, огородных или дачных земельных участков;

3) противоправные действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель в границах садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений либо в зонах размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

2. Наложение взыскания в виде предупреждения или штрафа за нарушения, указанные в пункте 1 настоящей статьи, либо за иные нарушения законодательства Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 49. Дисциплинарная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, виновные в неисполнении либо ненадлежащем исполнении возложенных на них законодательством обязанностей в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подвергаются в случаях, не влекущих за собой административной или уголовной ответственности, дисциплинарному взысканию в виде замечания, выговора, строгого выговора, увольнения в порядке, установленном Кодексом законов о труде Российской Федерации.

Статья 50. Уголовная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления за нарушение законодательства

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления привлекаются к уголовной ответственности в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации за следующие нарушения законодательства, если такие деяния совершены в корыстных целях с использованием своего служебного положения:

регистрация заведомо незаконных сделок с садовыми, огородными или дачными земельными участками;

искажение учетных данных государственного земельного кадастра; умышленное занижение размеров платежей за землю.

Статья 51. Возмещение убытков, причиненных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам

Убытки, причиненные садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению либо его членам в результате незаконных действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или их должностных лиц, в том числе издание не соответствующего закону либо иному нормативному правовому акту акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению в порядке, установленном гражданским законодательством.

ГЛАВА XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 52. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Статья 53. Переходные положения

1. Уставы садоводческих, огороднических и дачных товариществ и садоводческих, огороднических и дачных кооперативов, созданных до вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона в течение пяти лет со дня его официального опубликования.

2. 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 настоящего Федерального закона.

Статья 54. Об отмене ранее принятых законов

Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона на территории Российской Федерации не применяется Закон СССР «О кооперации в СССР» (Ведомости Верховного Совета СССР, 1988, № 22, ст. 355; Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР, 1989, № 19, ст. 350; 1990, № 26, ст. 489; 1991, № 11, ст. 294; № 12, ст. 324, 325) в части, регулирующей деятельность садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

Статья 55. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1. Предложить Президенту Российской Федерации и поручить Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в

соответствие с настоящим Федеральным законом в течение шести месяцев со дня вступления его в силу.

2. Поручить Правительству Российской Федерации в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

подготовить и внести в установленном порядке предложения о внесении изменений и дополнений в законодательство Российской Федерации в связи с принятием настоящего Федерального закона;

принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию положений настоящего Федерального закона.

Президент Российской Федерации Б. ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль

15 апреля 1998 года

№ 66-ФЗ

КОММЕНТАРИЙ

к Федеральному закону

«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

С 20 апреля 1998 года после опубликования в Собрании законодательства РФ № 16, 1998, ст. 1801 от 20.04.98 г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». С этого дня впервые более чем за полувековую историю садово-огородно-дачного движения появился закон, комплексно и всесторонне регулирующий основные вопросы этой деятельности.

Однако практическое применение этого закона настоятельно требует внесения в него изменений и дополнений. В частности, первые очень существенные изменения в этот закон были внесены Федеральным законом РФ от 22 ноября 2000 года «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон „О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан“ № 137-ФЗ. Действуют эти изменения и дополнения с 27 ноября 2000 года с момента их опубликования в Собрании законодательства РФ за 2000 год, № 48, статья 4632.

Вторые изменения в этот закон были внесены Федеральным законом РФ от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ „О приведении законодательных актов в соответствие с Федеральным законом „О государственной регистрации юридических лиц“ (Собрание законодательства РФ № 12, 2002, ст. 1093). Эти вторые изменения действуют с 01.07.02 г.

Сейчас в России садоводством, огородничеством и дачным хозяйством успешно и с удовольствием занимаются более 22 млн. семей, что составляет с членами семьи примерно половину от всего населения страны. Уже по одной этой причине значение нового закона невозможно переоценить.

Сама идея разработки такого законопроекта была впервые высказана в декабре 1990 года участниками межрегионального совещания представителей садоводческих товариществ, которое было организовано Межрегиональной садоводческой ассоциацией „Садовод и закон“ (см. сборник нормативных актов „Коллективное садоводство и огородничество“, М., „Юридическая литература“, 1991). Затем все последующие годы ассоциация прилагала определенные усилия для того, чтобы такой закон все-таки появился, несмотря на все политические и социально-экономические потрясения, а также всячески способствовала приватизации садовых участков.

Юридически приватизация садовых участков стала возможна с начала 1991 года. Первые два года власти на местах к этой работе, как водится, не при-

ступали, и только с конца 1992 года маховик приватизации садовых участков стал медленно, но неуклонно раскручиваться.

После того как приватизация садовых участков набрала силу, к ней примкнули члены ДСК со своими дачными (не путать с садовыми!) участками. Отдельные чиновники Роскомзема в это время бодро давали безответственные устные и письменные разъяснения, что приватизировать дачные участки можно, однако ни в одном законе, указе, или хотя бы постановлении этот вопрос до 20 апреля 1998 года юридически решен не был. Первоначально в статье 80 ранее действовавшего Земельного кодекса РСФСР предусматривалась возможность оформления дачных участков (не путать с садовыми!) только в пожизненное наследуемое владение. Затем Указом Президента РФ от 24.12.93 г. № 2287 из всего текста Земельного кодекса РСФСР был исключен титул пожизненное наследуемое владение, но вместо него никакого другого титула в ст. 80 ЗК РСФСР включено не было. Таким образом, приватизация дачных (не путать с садовыми!) участков, проведенная до 20 апреля 1998 года фактически является незаконной и в случае необходимости может быть в судебном порядке признана недействительной.

Что касается огородных участков, то они также имеют свою приватизационную историю. В ранее действовавшем с 1991 года Земельном кодексе РСФСР огородников касались сразу две статьи: 7 и 68. Из ст. 7 следовало, что гражданин РСФСР имеет право оформить огород в собственность. Одновременно с этим в ст. 68 указывалось, что земельные участки под огороды предоставляются местными властями во временное пользование. Затем Указом Президента РФ от 24.12.93 г. № 2287 ст. 7 была почему-то из ЗК РСФСР исключена, а статья 68 осталась, т.е. огороды стало возможным юридически оформить только во временное пользование.

Может быть, какой-нибудь огородник, используя это временное двузаконие, умудрился все-таки оформить свой огородный участок в собственность, но нам такие случаи не известны. Поэтому мы полагаем, что процесс приватизации огородных участков в России до 20 апреля 1998 года практически не начинался.

Принятие закона под условным названием „О коллективном садоводстве и огородничестве“ было включено в план работы Государственной Думы РФ еще первого созыва, но сделать по этому вопросу она ничего не успела. Интенсивная работа над законопроектом началась только в мае 1996 года и осуществлял ее в основном Комитет по аграрным вопросам Государственной Думы прошлого состава. Затем последовали предвыборный Указ Президента РФ от 07.06.1996 г. № 819 „О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств“ и во исполнение его — одноименное постановление Правительства РФ от 27.06.96 г. № 758.

В этих документах содержались конкретные поручения не только внести

в Государственную Думу в 1996 году законопроект „О коллективном садоводстве и огородничестве“, но и предусмотреть в нем (т. е. в этом законе) снижение налогов с садоводов и огородников, освобождение их от уплаты взносов во внебюджетные фонды с последующим внесением изменений и дополнений в налоговое законодательство. Затем Президент Российской Федерации в Указе от 02.04.97 г. № 277 „О дополнительных мерах по сокращению налоговых льгот и отмене решений, приводящих к потерям доходов федерального бюджета“, отменил свой предвыборный Указ от 07.06.96 г. № 819 в части, касающейся снижения налогов с садоводов и огородников, а в части поручения освободить садоводов и дачников от уплаты взносов во внебюджетные фонды Указ Президента РФ от 07.06.96 № 819 продолжал пока формально еще действовать на бумаге, но фактически исполнять эту норму власти не спешили.

Затем, после минования предвыборной необходимости, Указ Президента РФ от 07.06.96 № 819 „О государственной поддержке садоводов, огородников и владельцев личных подсобных хозяйств“ был и вовсе без объяснения каких-либо причин признан вообще утратившим силу Указом Президента РФ от 2 декабря 1998 года № 1457 («Российская газета» от 9 декабря 1998 года № 234 (2094). То есть, в 1998, 1999 и 2000 годах с садоводов и дачников по-прежнему продолжают требовать уплаты взносов во все внебюджетные фонды. Для всех садоводов и дачников это означало почти полуторакратное увеличение всех вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов.

Над проектом закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» работала большая группа специалистов. Далеко не во всем их точки зрения и интересы совпадали. Будучи уже принятым в третьем чтении, законопроект еще около года ходил по коридорам власти, неоднократно возвращаясь на доработку. В результате садоводы, огородники и дачники получили то, что принято называть «искусством возможного».

Многие вопросы коллективного и индивидуального садоводства и огородничества, ведения дачного хозяйства впервые нашли в этом законе свое нормативное закрепление, причем некоторые моменты могут даже расцениваться как принципиальные юридические новеллы.

В то же время закон, к сожалению, по разным причинам не смог пока решить всех проблем «городских аграриев». За его рамками остались, как уже отмечалось выше, например, вопросы льготного налогообложения садоводов, дачников и огородников и многие другие. Однако, что касается вопроса об освобождении садоводов, огородников и дачников от платы в различные внебюджетные фонды, то некоторые положительные сдвиги в законодательстве все-таки на сегодняшний день уже имеются, хотя и за рамками коммен-

тируемого закона. Я имею ввиду подпункт 8 пункта 1 статьи 238 Налогового кодекса РФ (в редакции Федерального закона РФ от 22.12.00 № 166-ФЗ), введенного в действие с 1 января 2001 года. В этой статье говорится, что не включаются в состав доходов, подлежащих налогообложению единым социальным налогом (взносом): «суммы, выплачиваемые за счет членских взносов садоводческих, садово-огородных, гаражно-строительных и жилищно-строительных кооперативов (товариществ) лицам, выполняющим работы (услуги) для указанных организаций».

К сожалению, данная формулировка далеко не безупречна. Во-первых, в ней говорится только о суммах, выплачиваемых за счет членских взносов, а в нашем комментируемом законе говорится еще о четырех видах взносов (подробнее смотри пункт 6.1 настоящего комментария). Во-вторых, ничего не говорится о дачно-строительных и огороднических объединениях граждан. В-третьих, забыта такая организационно-правовая форма наших объединений, как партнерство. В-четвертых, называются какие-то «садово-огородные» кооперативы (товарищества), что с точки зрения земельного законодательства является абсурдом. Поэтому мы считаем, что работа по дальнейшему совершенствованию этого закона должна быть продолжена с обязательным учетом всех замечаний и предложений самих садоводов, огородников, дачников и их различных объединений (см. 3 и 4 стр. обложки и последнюю страницу текста данного комментария). Кроме этого, по-прежнему предстоит большая нормотворческая деятельность, вытекающая из текста уже действующего сегодня закона, и, в частности, разработка и принятие целого пакета правительственных постановлений.

Но попробуем разобраться во всем по порядку, начав с того, что именно нового для садоводов, огородников и дачников содержится в Федеральном законе РФ от 15.04.98 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (в редакции Федеральных законов РФ от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ и от 21 марта 2002 года № 31-ФЗ) по следующим вопросам.

1. Приватизация земли

1.1. Впервые в этом законе сам термин «приватизация садовых, огородных и дачных земельных участков» получил свое юридическое закрепление.

1.2. Только в этом законе (ст. 28) впервые положительно решен вопрос о возможности приватизации дачных и огородных участков.

1.3. Закреплено право граждан приватизировать свои садовые, огородные и дачные земельные участки не только в составе садоводческого, дачного или огороднического объединения, но и в индивидуальном порядке (ст. 28, пункт 3).

1.4. Определены земельные права не только члена садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан, но и его

супруга. В подпункте 3 пункта 2 ст. 28 прямо записано, что «член соответствующего объединения в своем заявлении указывает, на каком праве хочет переоформить садовый, огородный и дачный участок (собственность гражданина, общая совместная или общая долевая собственность супругов)...». В то же время, меня, как юриста, очень коробит слово «хочет», то есть получается, что право собственности супруга садовода или дачника поставлено в зависимость от волеизъявления члена садоводческого товарищества или дачного кооператива. Я полагаю, что это противоречит действующему семейному и гражданскому законодательству РФ.

1.5. Закреплена гарантия на реализацию конституционного права граждан на получение в частную собственность земельного участка. В пункте 1 ст. 28 прямо записано:

«Садоводам, огородникам, дачникам... не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность». Обращаем внимание на то, что законами субъектов Федерации такие запреты установлены быть не могут.

2. Собственность садовода, огородника, дачника

2.1. Наконец-то законодатель признал, что собственность на садовый, огородный или дачный земельный участок может быть не только индивидуальной, но и общей совместной или общей долевой (подпункт 3 пункта 1 ст. 28). Мы предлагали это во многих публикациях еще до начала процесса приватизации садовых участков. Жаль только, что этой позиции не придана обратная сила, хотя бы для тех случаев, когда между супругами по этому вопросу нет споров. А если спор есть, например, по причине развода? В результате законодательного пробела суды часть спотыкаются на этом вопросе. Своеобразную «юридическую заплатку» на эту «дыру в законе» попытался наложить Верховный Суд РФ, рассматривая конкретное гражданское дело о праве собственности бывших супругов на бесплатно приватизированный в зарегистрированном браке земельный участок (см. приложение № 1 к настоящему комментарию или Бюллетень Верховного Суда РФ № 9 за 2002 год стр. 7-8). Я обращал внимание нескольких членов Верховного Суда РФ на эту проблему еще 10 лет назад, однако решения в виде конкретного документа последовали только в 2002 году. Также жаль, что общую собственность на садовый, дачный или огородный участок законодатель допустил только для супругов, забыв о детях, в том числе о взрослых, осваивавших вместе с родителями этот земельный участок. Вряд ли это будет способствовать привлечению молодого поколения к совместной обработке земельного участка.

2.2. Из названия ст. 34 косвенно следует, что построенные на садовых, дачных и огородных участках строения могут находиться в семейной собственности. Хотя в нашем законодательстве нет единого понятия «члена семьи»,

мы считаем, что общая (совместная или долевая) собственность на садовые, дачные и огородные строения возможна на основе заключения соответствующего договора, причем степень родства никакого значения не имеет.

3. Распоряжение садовыми, огородными и дачными участками

В этом вопросе закон содержит, кроме традиционных прав (продажа, дарение, мена, передача в залог, аренда, срочное пользование), также несколько юридических новелл.

3.1. В пункте 1 ст. 30 говорится, что «собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе... добровольно отказаться от указанных участков». Это, безусловно, очень важное и нужное право, но реализовывать его на практике через договор дарения абсурдно, так как очень хлопотно и накладно. Возможно, практика пойдет по пути, когда главы местной администрации будут удовлетворять письменные заявления граждан, содержащие просьбы об отмене приватизации их земельных участков или о признании ее по разным причинам недействительной. Однако, если каких-либо формальных юридических зацепок для этого стороны найти не смогут, то придется воспользоваться статьей 225 ГК РФ. Для этого собственник земельного участка подает письменное заявление в орган местного самоуправления, на территории которого находится земельный участок, о своем добровольном отказе от этого участка. На основании этого заявления гражданина уже орган местного самоуправления сам подает свое заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество о постановке на учет этого земельного участка, как бесхозного.

По истечении года со дня постановки земельного участка на учет, орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на этот земельный участок.

3.2. В результате принятого закона собственники садовых, огородных и дачных земельных участков впервые получили право «заключить договор аренды или договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 30, пункт 1), предметом которых будет именно сам земельный участок (со строением или даже без него). Вообще-то, данные институты гражданского права были уже ранее подробно разработаны в главе 33 (ст.ст. 583-605) ГК РФ. Однако их практическое применение к нашим земельным участкам до 28.04.01 блокировалось не введенной в действие (из-за отсутствия в то время нового ЗК РФ) главой 17 ГК РФ, которая называется „Право собственности и другие вещные права на землю“. Но садоводы, огородники и дачники с 20.04.98 по 28.04.01 уже получили в силу комментируемого закона все законные права для применения договора пожизненного содержания с иждивением и договора аренды к своим земельным участкам, значительно уменьшив оформительские затраты. Кроме этого, с 28.04.01 после опубликования в Россий-

ской газете Федерального закона от 16.04.01 № 45-ФЗ, действует глава 17 ГК РФ в части нас интересующей.

3.3. Распоряжение садовым, огородным или дачным земельным участком, находящимся в общей собственности, должно осуществляться при согласии всех участников общей собственности (ст. 29, пункт 5). Новым для нас здесь является применение этого общеизвестного постулата гражданского права именно к земельным участкам.

3.4. Раздел садового, огородного и дачного участка, находящегося в общей совместной собственности супругов, может быть осуществлен на основании части третьей пункта 1 ст. 30. Раздел же садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в собственности или в пользовании члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, возможен только с его согласия или в судебном порядке (пункт 5 ст. 30).

Также при разделе земельного участка с 28 октября 2001 года надо руководствоваться частью второй пункта 2 статьи 6 нового Земельного кодекса РФ относительно того, какой участок является делимым, а какой неделимым.

Кроме этого, при разделе земельного участка между наследниками с 1 марта 2002 года необходимо учитывать особенности, установленные статьей 1182 третьей части ГК РФ.

3.5. Интересное толкование в этом законе получило право пожизненного наследуемого владения. Оказывается, садовый, огородный или дачный земельный участок, принадлежавший гражданину на таком праве, в силу этого закона, по завещанию не наследуется (!?). Это вытекает из сопоставления части второй пункта 1 ст. 30 и части второй пункта 2 этой же статьи.

Еще на стадии разработки проекта данного закона в рабочей группе я высказывался против такого толкования титула „пожизненное наследуемое владение“ земельным участком, однако другим членам рабочей группы удалось все-таки закрепить эту ошибочную точку зрения в комментируемом законе.

Мне была понятна цель, которую ставили перед собой представители другой точки зрения: они стремились закрыть лазейку в законодательстве для фактической продажи земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении путем составления завещания или, говоря юридическим языком, путем притворной сделки. Я не возражал тогда и не возражаю сейчас против этой цели, однако я возражал против тех юридических средств, которыми эта цель достигалась. В частности, в предыдущих изданиях данного практического комментария я продолжал высказывать свое несогласие с таким излишне „урезанным“ объемом прав титула „пожизненное наследуемое владение“.

Юридическая ясность по этому вопросу появилась только после вступления в силу III части Гражданского кодекса РФ с 1.03.02 г., в статье 1181 которого записано: „Принадлежавшие наследодателю на праве собственности

земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных настоящим Кодексом“.

Эта формулировка говорит о том, что моя точка зрения по данному вопросу оказалась все-таки юридически более правильной, и пункт 2 статьи 30 комментируемого закона надо теперь будет приводить в соответствие со статьей 1181 ГК РФ.

4. Организационные новеллы создания, деятельности и ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

4.1. Существенной организационной новеллой комментируемого закона является то, что садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение создается теперь на основании решения самих граждан, причем сохранена установленная с 1 июля 1988 года минимальная численность для этого в 3 человека.

4.2. Застарелой организационной „болячкой“ всех садоводческих, огороднических и дачных объединений является такое понятие, как кворум. Поэтому значение того, что записано в статьях 20 и 21 комментируемого закона очень велико, а именно: теперь в законе не только конкретно названы три возможных формы проведения собраний в садоводческих, огороднических и дачных объединениях, но и подробно регламентированы условия и порядок, в котором они могут осуществляться. Этими формами являются: 1) общее собрание; 2) собрание уполномоченных; 3) заочное голосование.

Общее собрание, а также собрание уполномоченных, вправе рассматривать любые вопросы деятельности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и принимать по ним решения. А вот заочное голосование не может проводиться, „если в повестку дня включены вопросы утверждения приходно-расходной сметы, отчеты правления и ревизионной комиссии (ревизора) такого объединения“.

Особо обращаю внимание на то, что прежде чем проводить собрание уполномоченных или заочное голосование, необходимо сначала внести в Устав своего объединения порядок и условия проведения таких форм собраний в данном конкретном объединении, внести эти изменения и дополнения в установленном новом порядке в государственный реестр, и только после этого можно будет проводить собрания в форме заочных голосований или собраний уполномоченных. Если эта процедура, установленная законом, не будет соблюдена, то такие принятые решения собрания уполномоченных и заочных голосований будут, почти наверняка, признаны судом недействительными по иску любого заинтересованного в этом члена садоводческого, огороднического или дачного объединения.

Также обращаю внимание, что нельзя путать понятия „уполномоченный“, „представитель“, „полномочия которого должны быть оформлены доверен-

ностью, заверенной председателем такого объединения“ (абзац седьмой статьи 21 комментируемого закона в редакции Федерального Закона от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ), а также «лицо, которому выдана доверенность» в порядке, предусмотренном статьями 38, 185-189 и п. 4 статьи 209 ГК РФ.

«Уполномоченный» в смысле комментируемого закона действует вообще без какой-либо доверенности, но обязательно он должен быть избран на определенный срок в соответствии с уставом конкретного садоводческого, огороднического или дачного объединения. Сам «уполномоченный» обязан быть лично членом садоводческого, огороднического и дачного объединения, а не родственником члена такого объединения.

«Лицо, которому выдана доверенность» в порядке вышеперечисленных статей ГК РФ может быть как членом, так и не членом садоводческого, огороднического и дачного объединения. Это «лицо» может быть как близким родственником, так и совершенно не иметь никаких родственных связей с садоводом, огородником, дачником, выдавшим ему доверенность. По этой доверенности это «лицо» может совершить любую гражданско-правовую сделку с дачей, садовым домом, земельным участком (продать, подарить, заложить, обменять и т.п.), если, разумеется, это предусмотрено данной доверенностью. Однако, по такой доверенности не могут передаваться личные неимущественные права члена садоводческого, огороднического, дачного объединения. То есть, по такой доверенности, если, например, членом объединения является муж, то даже жена не может проголосовать за него на общем собрании по любому вопросу. Мне приходилось встречать нотариально удостоверенные доверенности, в которых муж доверяет жене представлять его «как члена садоводческого товарищества и распоряжаться садовым домом и земельным участком по своему усмотрению». Несмотря на нотариальное удостоверение (это ошибка нотариуса!) такая доверенность будет действительна только в части распоряжения садовым имуществом, а вот голосовать по такой доверенности жена не имеет права. К сожалению, в жизни по таким доверенностям не только голосуют, исключают, избирают, но и становятся избранными в правление и даже председателем, который затем начинает подписывать разные, в том числе и финансовые документы. Таким образом, недостаточная юридическая грамотность в этом узком вопросе как самих садоводов, огородников и дачников, так и соответствующего нотариуса становится основой последующих многолетних судебных тяжб.

Что касается еще одного понятия: голосование «через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения» (абзац 7 пункта 2 статьи 21 комментируемого закона в редакции федерального закона от 22 ноября 2000 года № 137-ФЗ), то я воспринимаю эту запись не только как очень значительную юридическую новеллу в садово-огородно-дачном законодательстве, но даже

как существенный юридический вклад вообще в бурно развивающуюся теорию и практику различных общественных, некоммерческих и политических объединений. Обращаю внимание, что председатель может заверить такую доверенность члену садоводческого, огороднического и дачного объединения только на право другого лица голосовать вместо члена такого объединения, но имущественные вопросы по распоряжению домом, дачей, земельным участком и различными взносами в этой доверенности упоминаться не должны. Также важно сказать о том, что с 20 апреля 1998 года по 26 ноября 2000 года в этом абзаце комментируемого закона содержалась юридическая ошибка, а именно: там, где сейчас записано «через своего представителя» раньше было записано «через своего уполномоченного», однако с 27 ноября 2000 года законодателем эта ошибка уже исправлена.

Что касается вопросов представительства в суде, то здесь есть ряд своих особенностей, которые ранее регулировались статьями 43-48 ГПК РСФСР, а с 1 февраля 2003 года регулируются статьями 48-54 ГПК РФ.

4.3. Впервые в этом законе установлены (ст. 4) следующие три формы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений:

- а) некоммерческое товарищество;
- б) потребительский кооператив;
- в) некоммерческое партнерство.

Различие между ними в соответствии с этим законом заключается в способе формирования имущества общего пользования, в праве собственности на него, в различных вариантах ответственности членов объединения и самого объединения, как юридического лица, по обязательствам друг друга. Кроме этого, уже сегодня имеются и другие отличия, а в будущем могут возникнуть новые, особенно в части налогообложения.

4.4. Существует еще одна очень интересная форма осуществления садоводческой, огородной или дачной деятельности, которая официально уже сегодня освобождает от необходимости платить многие налоги и сборы во внебюджетные фонды. Эта форма называется коллектив. Коллектив садоводов, коллектив огородников, коллектив дачников. Коллектив — это совокупность физических лиц, то есть людей. Коллектив не имеет прав юридического лица, а вместе с этим он не имеет и соответствующих обязанностей, в том числе и по уплате тех налогов и сборов, которыми обложены юридические лица. В этом и заключается главная ценность этой, условно говоря, четвертой формы.

Хотя такая форма по ряду причин прямо не названа в комментируемом законе, она вполне имеет право на существование на основании пункта 3 ст. 40 комментируемого закона, в котором в результате наших настойчивых предложений записано следующее: «При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, как юридического лица, сохраняются права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество».

Таким образом, если садоводческое, огородническое или дачное объединение примет решение о самороспуске как юридического лица или будет ликвидировано в судебном порядке по иску налоговой инспекции по причине не представления в установленные сроки необходимых сведений, то ничего страшного для садоводов, огородников и дачников, как правило, не произойдет. А вот всяких налогов придется платить значительно меньше, причем на совершенно законных основаниях (разумеется, после осуществления процедуры ликвидации юридического лица в установленном порядке). Хотя, как уже говорилось выше, для садоводческих товариществ и кооперативов с 1 января 2001 года идея самороспуска, в силу подпункта 8 пункта 1 статьи 238 Налогового кодекса РФ, уже несколько утрачивает свою актуальность, однако для огородных и дачных объединений, а также для садоводческих некоммерческих партнерств возможность на законных основаниях освободиться от значительной части налогов и взносов лежит по-прежнему только через самороспуск или судебную ликвидацию юридического лица. В то же время, к вопросу ликвидации юридического лица нужно подходить строго индивидуально для каждого товарищества в отдельности. Например, если еще не до конца решены вопросы приватизации земли, то ликвидация юридического лица очень не желательна.

4.5. Впервые в этом законе официально предусмотрена возможность на территории коллективного сада, огорода или ДСК ведения этой деятельности в индивидуальном порядке (ст. 8). Назовем условно это пятой формой ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

5. Членство в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении

Именно так называется ст. 18 комментируемого закона. В ней содержатся следующие новшества.

5.1. Не ограничивается минимальный возраст для малолетних и несовершеннолетних наследников члена садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения для приема их, в соответствии с гражданским законодательством, в члены такого объединения.

5.2. Минимальный возраст других вступающих (т.е. не наследников) в члены объединения тоже претерпел изменения. До 1 июля 1988 года членом садоводческого товарищества или дачно-строительного кооператива могло быть лицо старше 18 лет, затем, после вступления в силу Закона «О кооперации в СССР», минимальный возраст стал 16 лет. С 20 апреля 1998 года минимальный возраст для вступающих в члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения поставлен в зависимость от выбранной организационно-правовой формы такого объединения. Для некоммерческих товариществ и некоммерческих партнерств установлен минимальный возраст 18 лет, а для потребительского кооператива — 16 лет.

5.3. Иностранцы граждане и лица без гражданства также могут теперь быть членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, однако земельные участки им предоставляются только на праве аренды или срочного пользования.

Иначе говоря, вопрос о продаже своей дачи с земельным участком иностранцу (в том числе из бывшего СССР) или гражданину без гражданства положительно решен быть не может.

6. Финансово-хозяйственная деятельность

6.1. Источником финансово-хозяйственной деятельности в любом садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении являются, естественно, взносы. В Федеральном законе РФ от 15.04.98 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» наконец-то впервые сказано (ст. 1), что такое вступительные, членские, целевые, паевые и дополнительные взносы, а также при каких организационно-правовых формах ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства они возможны. То, что сформулировано в частях пятой, шестой, седьмой, восьмой, девятой и десятой ст. 1 комментируемого закона, можно проиллюстрировать таблицей 1.

Таблица 1

Организационно-правовая форма Вид взносов	Некоммерческое товарищество	Потребительский кооператив	Некоммерческое партнерство
1. Вступительные	+	+	+
2. Членские	+	+	+
3. Целевые	+	—	+
4. Паевые	—	+	—
5. Дополнительные	—	+	—

«+» — означает, что такой вид взносов возможен;

«—» — такой вид взносов отсутствует.

Правильное и одинаковое понимание законодателем, с одной стороны, и садоводами, огородниками, дачниками, с другой, различий между видами взносов имеет огромное значение для нормального функционирования механизма имущественных отношений внутри садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, для целей налогообложения (например, для единого социального налога), а также для определения момента возникновения титула собственника у садовода и дачника. Например, нам многократно приходилось добиваться в установленном порядке отмены ошибочных судебных решений, не делавших разницы между садоводческим товариществом и дачно-строительным кооперативом и, в частности, не учитывавших того, что садовый дом, в отличие от дачи в ДСК, строился, как правило,

на собственные средства садовода и его силами, а не на целевые (а тем более не на отсутствующие паевые) взносы. Садовый дом, как правило, никогда на балансе в садоводческом товариществе не стоял, а значит, и собственностью садоводческого товарищества, как юридического лица, не был.

Осознанию различий между разными видами взносов и их взаимосвязи с организационно-правовой формой ведения садоводства и дачного хозяйства издавна мешает известная путаница, касающаяся как практики, так и юридической стороны вопроса.

Практическую путаницу в этот вопрос вносят, и довольно часто, сами бухгалтеры и кассиры садоводческих товариществ и дачно-строительных кооперативов, принимая взносы. Например, садовод уплатил одновременно 100 рублей членских и 500 рублей целевых взносов, а ему выписали не две, а только одну квитанцию на 600 рублей без указания того, какие именно это взносы.

Юридическая же сторона состоит в том, что в законодательстве СССР, а затем и России были определенные неточности и пробелы. Рассмотрим в этой связи следующие пять важнейших законов.

а) Закон «О кооперации в СССР» (ст. ст. 3, 51 и 52). Этот закон на основании ст. 54 Федерального закона РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» не применяется с 20 апреля 1998 года на территории Российской Федерации в части, регулирующей деятельность садоводческих товариществ и дачных кооперативов. Закон «О кооперации в СССР» как бы автоматически зачислил с 1 июля 1988 года все садоводческие товарищества в потребительские кооперативы и даже употреблял эти понятия как синонимы (см. ст. 52). Все ДСК Законом «О кооперации в СССР» также причислялись к потребительским кооперативам (каковыми они в действительности все время и были), но только к ним. С 20 апреля 1998 года ДСК могут функционировать уже в трех организационно-правовых формах: некоммерческое товарищество, потребительский кооператив, некоммерческое партнерство. В этих же формах могут осуществлять свою деятельность и садоводческие товарищества, однако, в отличие от ДСК, среди них есть много таких, кто в период с 1 июля 1988 года по 23 апреля 1998 года уже переделывал свои уставы в соответствии с Законом «О кооперации в СССР» из садоводческих товариществ в потребительские кооперативы (или были только в это время образованы) и теперь им предстоит принять уже новое, осмысленное решение о наиболее подходящей для них форме дальнейшей деятельности, а также о соответствующих этой форме видах взносов.

б) Закон «О собственности в СССР» (пункты 1 и 2 ст. 7) совместно с Постановлением Верховного Совета РСФСР от 24.10.91 г. «О порядке применения части второй статьи 7 Закона СССР „О собственности в СССР“ на территории РСФСР».

Значение этих документов огромно. Именно на их основе у членов садо-

водческих товариществ и дачно-строительных кооперативов возникло, причем в различном порядке, право собственности на строение (садовый дом, дачу), а не только на вложенные в него деньги. Пункт 1 ст. 7 Закона «О собственности в СССР» действовал на территории РСФСР с 1 июля по 31 декабря 1990 года. В нем впервые среди объектов права собственности граждан были названы садовые дома и дачи. Пункт 2 (именно пункт, а не часть, как ошибочно говорится в вышеназванном Постановлении Верховного Совета РСФСР) ст. 7 Закона «О собственности в СССР» действовал на территории РСФСР с 1 июля до 31 декабря 1990 года, а по вопросам наследства — весь 1990 год. В этом пункте говорилось, что право собственности возникает после полного внесения паевых взносов. А как быть с садоводческими товариществами, в которых никогда не было паевых взносов, а были только целевые? А это совершенно разные вещи, так как на целевые взносы садовые дома, как правило, не строились. В этом же пункте дачные, гаражные, жилищные, жилищно-строительные кооперативы, а также дачи, гаражи и квартиры назывались напрямую. А вот про садоводческие товарищества и садовые дома не было ни слова. Правда, употреблялись такие понятия, как «другой кооператив» и «иное строение». Но относится ли все это к садоводческим товариществам и садовым домам, можно было только гадать. С одной стороны вроде бы относится, так как садовый дом — это, бесспорно, строение, а садоводческое товарищество было автоматически отнесено действовавшим в это время Законом «О кооперации в СССР» (ст. 52) к кооперативам. Но, с другой стороны, при чем здесь тогда паевые взносы, которых в садоводческих товариществах не было никогда?

в) Закон РСФСР «О собственности в РСФСР», действовавший с 1 января 1991 года по 31 декабря 1994 года, внес в вопрос о взносах и праве собственности на садовый дом еще большую путаницу. Российские депутаты в 1990 году оказали нашим садоводам поистине «медвежью услугу». Переделывая союзный закон о собственности в российский, они, видимо, решили, что про садоводов их союзные коллеги просто в суматохе забыли, и, не мудрствуя лукаво, включили автоматически недостающие понятия в конструкцию пункта 2 ст. 7 Закона СССР «О собственности в СССР». А в результате в пункте 2 ст. 13 Закона РСФСР от 24.12.90 г. «О собственности в РСФСР» появилась нелепая формулировка:

«Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного кооперативов, садово-огороднического товарищества и другого кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, дачу, садовый дом, гараж, иное помещение или строение, предоставленное ему в пользование, приобретает право собственности на это имущество».

Во-первых, садово-огороднических товариществ никогда, с точки зрения земельного законодательства, не существовало вообще. Были садоводче-

ские товарищества, для организации которых земля предоставлялась в бес-срочное пользование. Также были коллективы огородников, которым земля предоставлялась в срочное пользование. А вот их симбиоз — это земельный законодательный хаос.

Во-вторых, в садоводческих товариществах никогда не было, как уже пояснялось выше, паевых взносов, а были только вступительные, членские и целевые. Законодатель в пункте 2 ст. 13 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» перепутал, применительно к садоводческим товариществам, такие понятия, как «целевые» и «паевые» взносы.

В-третьих, садовый дом никто никогда садоводу в пользование не предоставлял. Он всегда строился, как правило, самим садоводом (единолично или с помощью родственников) и был фактически его индивидуальной или их общей собственностью, хотя бы с той точки зрения, что на балансе в садоводческом товариществе это строение, как уже отмечалось, никогда, как правило, не стояло. Но юридически признать право собственности на садовый дом стало возможным только после вступления в силу союзного закона о собственности.

г) Гражданский кодекс РФ (часть 1).

В пунктах 1 и 2 ст. 116 ГК РФ (действует с 8 декабря 1994 года), которая называется «Потребительский кооператив», говорится только о паевых взносах. А вот пункт 4 ст. 218 ГК РФ (действует с 1 января 1995 года) стоит процитировать дословно: «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество».

Как видим, эта, ныне действующая формулировка, по сути дела, воспроизводит часть первую пункта 2 ст. 7 союзного закона о собственности. Опять говорится только о паевых взносах, которых в садоводческих товариществах не было, нет, и, надеюсь, не будет. Опять можно только гадать, распространяются ли в данном случае понятия «иной потребительский кооператив» и «иное помещение» на садоводческое товарищество и на садовый дом. С одной стороны, садоводческое товарищество до 20 апреля 1998 года, бесспорно, относилось к потребительским кооперативам, а, с другой стороны, как быть с паевыми взносами? Обязано ли было садоводческое товарищество выполнять требование пункта 2 ст. 116 ГК РФ и вносить в свой устав условия о размерах паевых взносов, о составе и порядке их внесения, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов? Короче говоря, в новый ГК РФ садоводческие товарищества никак не вписывались. Их уставы обязательно противоречили бы или новому ГК РФ, или здравому смыслу и всей полувекковой истории функционирования садоводческих

товариществ. В то же время, в пункте 4 ст. 218 ГК РФ имеется очень существенная новелла, заключающаяся в словах «другие лица, имеющие право на паенакопления». На основании этого право собственности на строение признается теперь не только за членами кооператива, но и, например, за их родственниками. Однако это большая самостоятельная тема, и здесь нет возможности в нее углубляться.

д) Действующий ныне Федеральный закон РФ от 08.12.95 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» тоже внес свою лепту в неразбериху с понятиями различных взносов и организационно-правовой формы деятельности по ведению садоводства и огородничества. В ст. 4 этого закона, которая называется «Сельскохозяйственные потребительские кооперативы», прямо называются потребительские садоводческие и огороднические кооперативы (пункты 2 и 7). В ст. 11, которая называется «Сведения, обязательные для устава кооператива», говорится, что в уставе обязательно должны быть условия о размере паевых взносов членов кооператива, состав и порядок внесения паевых взносов, ответственность за нарушение обязательства по их внесению и т.п. Сразу после опубликования этого закона я попытался понять: распространяется ли он на садоводческие товарищества или нет. Я переговорил с шестью разработчиками закона, а также провел юридическую экспертизу текста самого закона. Пятеро разработчиков ответили мне, что к садоводческим товариществам этот закон не относится. Шестой же (махровый бюрократ) уверял меня, что закон распространяется на все без исключения садоводческие товарищества. Мой же личный вывод иной, и заключается он в следующем: если садоводческое товарищество вдруг захотело называться «садоводческий сельскохозяйственный кооператив», то выполнение этого закона для него является обязательным. А если оно не желает брать себе такое название, то значит, что этот закон на такое садоводческое товарищество не распространяется. Такой вывод вытекает из ст. 45 Федерального закона РФ «О сельскохозяйственной кооперации».

К сожалению, местные власти оказались не в состоянии понять это и стали разными способами втискивать уставы существующих садоводческих товариществ (в том числе и уже однажды переименованные в соответствии с Законом СССР «О кооперации в СССР» в садоводческие кооперативы) в прокрустово ложе Федерального закона РФ «О сельскохозяйственной кооперации». Межрегиональная садоводческая ассоциация «Садовод и закон» получила в это время огромное число жалоб и вопросов от садоводческих товариществ по этому вопросу.

Таким образом, учитывая всю эту чехарду из законов и оценивая значение законодательного закрепления в ст. 1 Федерального закона РФ от 15.04.98 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» того, что наглядно изображено в вышеприведенной

таблице, можно с удовлетворением сказать, что наконец-то высшие органы власти разобрались в том, чем паевые взносы отличаются от членских и какие это для нас влечет правовые последствия.

6.2. Если взносы — это источник финансово-хозяйственной деятельности в любом садоводческом, огородническом и дачном некоммерческом объединении, то ее основой, безусловно, является общее имущество и соответствующая ответственность. Правовой основой для образования общего имущества являются пункты 2, 3, 4 ст. 4, пункт 2 ст. 8, пункт 3 ст. 11, подпункт 9 пункта 1 ст. 19, подпункты 2 и 6 пункта 2 ст. 19, ст. ст. 35 и 36 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». То, что сформулировано в этих статьях, можно наглядно представить в виде сравнительной таблицы (см. таблицу 2). В ней различным формам ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства соответствуют различные варианты собственности на общее имущество, а также варианты ответственности граждан и юридического лица по обязательствам друг друга.

6.3. Почти во всех существующих садоводческих и огороднических товариществах, дачных кооперативах дисциплину уплаты различных взносов, мягко говоря, нельзя считать идеальной. Для этого имеется целый набор объективных (например, значительное имущественное расслоение в последние годы нашего общества в целом, многомесячная невыплата зарплаты) и субъективных (элементарное разгильдяйство) причин. Одним из юридических инструментов борьбы с недисциплинированными плательщиками являются, как известно, пени.

Раньше, когда действовали типовые уставы садоводческого товарищества и дачно-строительного кооператива, юристы, отвечая на почти постоянный вопрос садоводов и дачников о возможности установления пеней, говорили в один голос, что делать этого нельзя, так как установление пеней соответствующим типовым уставом не предусмотрено. Т. е. действовал шаблон — «что не разрешено, то запрещено». Затем после отмены типовых уставов и провозглашения общеправового принципа «разрешено все, что не запрещено» вроде бы стало возможным устанавливать пени. Весь вопрос заключался в том, каким именно документом это должно быть оформлено: многосторонним договором по числу членов товарищества (кооператива) или правомочным решением общего собрания. Разница заключалась в том, что злостные неплательщики никакой договор заключать не хотели.

До 1 января 1995 года понятие пени определялось ст. 187 ГК РСФСР, а с 1 января 1995 года — ст. 330 ГК РФ. Суть из этих статей вытекала одна: для установления пеней нужен договор, а не решение общего собрания. Установление пеней решением общего собрания было до 20 апреля 1998 года действием, хотя и правильным по своей сути, но все-таки не основанным

на законе. В случаях взыскания неуплаченных пеней через суд от садоводческих товариществ и дачных кооперативов требовали предъявить соответствующий ранее оформленный договор с неплательщиками, которого, естественно, у них не было. Поэтому подобные иски, как правило, удовлетворению не подлежали.

В связи со вступлением в силу Федерального закона РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» положение в этом вопросе коренным образом изменилось. В подпункте 11 пункта 1 ст. 21 этого закона записано, что к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) относится «установление размера пеней за несвоевременную уплату взносов, изменение сроков внесения взносов малообеспеченными членами такого объединения».

Возможно, в некоторых садоводческих товариществах и дачных кооперативах уже давно имеются ранее принятые решения об установлении размера пеней за несвоевременную уплату взносов. Даже если эти решения садоводов и дачников абсолютно устраивают и нет, как они считают, необходимости вносить в них изменения, мы все равно рекомендуем переутвердить их новой датой. В противном случае при возникновении судебного спора шансы на выигрыш у садоводческого товарищества или дачного кооператива будут очень маленькими, так как обратной силы комментируемый закон не имеет.

Однако «подводные юридические камни» на этом не заканчиваются, а наоборот: сделав все вроде бы правильно и по закону (по тому закону, который комментируем), садоводческое, огородническое и дачное некоммерческое объединение обязательно попадет в налоговую ловушку под условным названием «налог на прибыль». Дело в том, что налоговые органы будут трактовать полученные пени как прибыль и применять на «полную катушку» соответствующие законы и инструкции. Если налог на прибыль не был своевременно уплачен, то налоговые органы могут наложить на садоводческое, огородническое, дачное некоммерческое объединение штрафные санкции, размер которых может многократно превысить размер полученных от задолжника пени.

Садоводческое товарищество или дачный кооператив могут, конечно, в арбитражном суде доказывать что пени — это не прибыль, но при существующем законодательстве шансов на успех мало. Надо менять законы.

По этой причине мы не советуем пока применять пени вообще, а лучше разработать самим принципиально иные неналогооблагаемые организационно-финансовые механизмы стимулирования уплаты взносов. В этом вопросе возможны разные варианты. Только не называйте в своих решениях пени дополнительными взносами: шила в мешке не утаишь — все равно вылезет.

6.4. Принципиальной юридической новеллой Федерального закона РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» является, безусловно, законодательное закрепление прав граждан вести на территории садоводческого, огороднического или дачного объединения свое хозяйство в индивидуальном порядке. Об этом прямо записано в пункте 1 статьи 8 комментируемого закона. Однако механизм реализации этого права сформулирован недостаточно четко и в подавляющем большинстве случаев применяется юридически ошибочно. А именно, в подпункте 9 пункта 1 ст. 19 записано, что член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право «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».

Кроме этого, в части первой пункта 2 статьи 8 комментируемого закона записано: «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 некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения».

Во-первых, хочу обратить внимание наших читателей, что общее собрание определяет порядок заключения таких договоров, а не их содержание путем утверждения обязательных для всех типовых договоров. Такого права закон общему собранию не предоставил. Во-вторых, из этих двух формулировок однозначно следует (причем дважды!), что сторонами данного договора являются индивидуал и объединение. Но в чей собственности находятся объекты инфраструктуры?! Если в собственности объединения, как юридического лица, то оно, естественно, может быть стороной в таких договорах. А если объекты инфраструктуры в вашем конкретном объединении являются собственностью не объединения, как юридического лица, а тех кто платил деньги, о чем ясно записано в пункте 2 статьи 4 комментируемого закона (а в 99% случаев это именно так!), то с кем тогда должен заключать договор индивидуал? Какое право имеет объединение заключать с индивидуалом договор о порядке пользования тем имуществом, которое объединению не принадлежит? Вот если бы сособственники передали бы это имущество в управление объединению, тогда бы все встало бы на свои места, но пока об этом в комментируемом законе ничего не говорится. Кстати говоря, сам индивидуал может как быть, так и не быть

в числе собственников общего имущества, в зависимости от совокупности конкретных обстоятельств каждого случая.

Вообще-то, как показал почти пятилетний опыт практического применения комментируемого закона, статья 8 является самой «любимой» в наших судах. Мне совершенно ясно, что такая статья обязательно должна быть в этом законе, однако ее содержание должно исходить из совершенно другой юридической концепции, в основе которой должны лежать гражданско-правовые, а не организационно-членские правоотношения.

Я считаю, что решения общих собраний садоводческих товариществ, обязывающих всех сдать к такому-то сроку конкретную сумму целевых (именно целевых, а не других) взносов на строительство такого-то объекта инфраструктуры не правомерны, так как никого нельзя сделать сособственником насильно против его воли.

Я считаю, что вышеупомянутые решения общих собраний к тому же еще и безнравственны, так как закрывают глаза на фактическое расслоение нашего общества по имущественному признаку и заставляют бедных оплачивать то, что им не по карману.

Я считаю, что объекты инфраструктуры должны строиться на основе добровольно заключаемых многосторонних договоров о совместном строительстве и эксплуатации конкретного объекта (например, электролинии).

Я считаю, что права всех сособственников на общие объекты инфраструктуры нужно обязательно зарегистрировать в Едином государственном реестре путем подачи соответствующих документов в регистрационную палату по месту расположения данного объекта.

Короче говоря, я считаю, что статья 8 и подпункт 9 пункта 1 статьи 19 комментируемого закона подлежат существенному изменению.

6.5. Известно, что без финансового обеспечения любой закон — не более чем декларация. Также известно, что в российском бюджете денег для финансовой поддержки садоводов, огородников и дачников нет и в ближайшее время не будет. Большинство городских аграриев — это малоимущие, инвалиды и пенсионеры. Однако именно эта, в основном, категория граждан, польстившись на фантастические проценты, понесла свои последние сбережения в различные финансовые кампании и составила огромную армию обманутых вкладчиков. По разным подсчетам, общая сумма только прямых (т.е. без обещанных процентов) финансовых потерь граждан превысила тогда годовой бюджет всей страны! А ведь эти средства могли пойти на пользу самим садоводам и дачникам, если бы они дали их друг другу займы, но под разумные проценты. Мы предложили создать для этих целей в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях всем хорошо известные кассы взаимопомощи, но в отличие от своих предшественниц новые кассы должны, по нашему мнению, принимать и выдавать деньги

только под проценты. Эти проценты могут быть существенно выше, чем в сбербанке, когда гражданин вносит свои сбережения, и значительно ниже, чем в сбербанке, когда гражданин берет кредит. Это вполне возможно, лишь бы налогами не задавили. Мы очень рады тому, что эта идея нашла свое юридическое закрепление в Федеральном законе РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» под названием «фонды взаимного кредитования». В пункте 2 ст. 11 этого закона записано: «Фонды взаимного кредитования создаются в целях предоставления кредитов на возведение и ремонт жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений, благоустройство садовых, огородных и дачных земельных участков. Кредиты выдаются только учредителям фонда взаимного кредитования». В этом же пункте предусмотрены основные требования к содержанию устава такого фонда взаимного кредитования.

В настоящее время положения пункта 2 статьи 11 комментируемого закона следует применять в совокупности с двумя другими законами, а именно: Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп. от 09.11.01 г. и от 11.02.02 г.) и Федеральным законом от 07.08.01 г. № 117-ФЗ «О кредитных потребительских кооперативах граждан».

7. Большое значение для садоводов, огородников и дачников имеют **вопросы соблюдения законодательства** в повседневной деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Не будем греха таить: юридическое невежество, правовой нигилизм, а порою даже откровенное самодурство в таких коллективах имеют место довольно часто. Нередки также случаи, когда правление или даже общее собрание принимают противозаконные решения. В целях предотвращения всех этих негативных явлений Федеральный Закон РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусматривает образование в объединениях садоводов, огородников и дачников специальных комиссий по контролю за соблюдением законодательства. Этим вопросам посвящена вся ст. 26 комментируемого закона.

Межрегиональная садоводческая ассоциация «Садовод и закон» планирует в помощь председателям и членам комиссий по контролю за соблюдением законодательства садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений Московского региона проводить ежегодно специальные юридические встречи и совещания.

8. Чрезвычайно важным для садоводов, огородников и дачников является юридическое закрепление в этом законе права на судебную защиту своих интересов. Комплексно этому вопросу посвящена статья 46 комментируемого закона, которая называется «Защита прав садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений и их членов». Но кроме этого,

конкретно о судебной защите говорится: в частях 2 и 3 пункта 2 статьи 8 (о взыскании неплатежей и обжаловании отказа в заключении договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования объединения); в подпункте 8 пункта 1 статьи 19 и в части 12 пункта 2 статьи 21 (обжалование решений общих собраний, собраний уполномоченных, решений правлений, нарушающих права и законные интересы членов садоводческих, огороднических и дачных объединений), в части 5 пункта 2 статьи 21 (обжалование отказа правления в удовлетворении предложения или требования о проведении внеочередного общего собрания).

Особо важно отметить, что все перечисленные нормы комментируемого закона теперь надо будет применять в условиях полностью обновленного процессуального законодательства, а именно: с 01.07.02 г. действует новый УПК РФ, с 01.09.02 г. — новый АПК РФ, а с 01.02.03 г. — новый ГПК РФ.

9. Несмотря на вышеперечисленные достоинства, Федеральный Закон РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» нуждается, безусловно, в дальнейшей доработке и совершенствовании. Для нас важен сам факт того, что этот закон все-таки появился. Все садоводы, огородники, дачники и их объединения вправе вносить свои конкретные предложения по его улучшению.

Межрегиональная садоводческая ассоциация «Садовод и закон» будет продолжать работу по обобщению предложений садоводов, огородников и дачников и направлять их в обобщенном виде в соответствующие инстанции. Мы рекомендуем свои предложения направлять одновременно в пять адресов:

- а) Президенту РФ, 103132, Москва, Кремль;
- б) в Правительство РФ, 103274, Москва, Краснопресненская набережная, д. 2;
- в) депутату Государственной Думы РФ, за которого Вы голосовали (можно даже сразу несколькими), 103265, Москва, Охотный ряд, дом 1;
- г) в Аграрный комитет Государственной Думы РФ, 103265, Москва, Охотный ряд, дом 1;
- д) копии этих писем — в наш адрес: Москва, 117447, а/я № 97, Межрегиональная садоводческая ассоциация «Садовод и закон», а также по электронной почте E-mail: sadovodizakon@yandex.ru, тел. 129-63-74 в рабочие дни с 9.00 до 18.00. Пейджер 755-65-65 или 974-00-23 (круглосуточно) для абонента № 303172.

Кроме этого, в январе 2003 года специально для Ваших предложений открыт сайт в Интернете по адресу: www.sadovodizakon.narod.ru

По каждому поступившему предложению организовано общероссийское электронное голосование, в котором мы просим обязательно принять участие всех заинтересованных садоводов, дачников и огородников.

Президент Межрегиональной садоводческой ассоциации «Садовод и закон»

О. Н. Афанасьев