

В настоящее время земли общего пользования СНТ «Градостроитель» находятся в коллективной собственности членов Товарищества. Такого вида права сейчас не существует, но закон позволяет пользоваться этими землями на основании имеющегося Свидетельства.

Однако 26 февраля 2009 г. СНТ «Градостроитель» в лице председателя правления Гаврилушкина В.Б. заключило Договор № 35 с компанией РУС-ГЕО на проведение землеустроительных работ, где в пункте 1.1.8., в частности, говорится, что предметом договора является «Формирование землеустроительной документации на земли общего пользования СНТ в соответствии с требованиями отдела по Одинцовскому району Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Московской области...». Обратите внимание - земли общего пользования СНТ.

Год назад новое правление и председатель правления приступили к выполнению договора с РУС-ГЕО. В процессе работы юрист этой компании предоставил разъяснения по порядку оформления земель общего пользования и список документов, необходимых для регистрации этих земель. Среди документов фигурирует Выписка из протокола общего собрания СНТ, согласно которой большинство присутствующих на собрании должно проголосовать за передачу земель общего пользования в собственность СНТ. Именно поэтому в повестку дня общего собрания 06 июня этого года был включен отчет по землеустроительному делу, включающему в себя земли общего пользования. До собрания была доведена информация по этому вопросу, желающие получили краткую справку в письменном виде. Собрание проголосовало единогласно за перевод земель общего пользования в собственность СНТ.

Закон, который регулирует деятельность садовых некоммерческих товариществ – это Федеральный закон «О садовых, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ. Он говорит о том, что земли общего пользования передаются СНТ как юридическому лицу либо на ином вещном праве. Вещное право (ст. 244 ГК РФ) предусматривает выдел (определение) доли из совместной собственности. То есть, существовала возможность оформления земель общего пользования как в собственность СНТ, так и в общую долевую собственность членов СНТ.

Однако, в Федеральный закон № 66-ФЗ вносились изменения, в частности, Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ (вступил в силу 01 сентября 2006 г.)

предусматривает передачу в собственность земель общего пользования юридическому лицу, а Федеральный закон от 26 июня 2007 г. № 118-ФЗ говорит «на ином вещном праве исключить – ст. 31). Согласно внесенным изменениям, земли общего пользования можно оформить только в собственность юридического лица, т.е. СНТ. В настоящее время органы Госрегистрации выдают свидетельства на земли общего пользования только на юридическое лицо и именно со ссылкой на Федеральный закон № 66-ФЗ.

Таким образом, если, как считают некоторые члены Товарищества, не нужно ничего менять и продолжать жить со старым свидетельством, то предыдущему председателю Гаврилушкину В.Б. не нужно было заключать с компанией РУС-ГЕО договор, который невозможно выполнить без передачи земель общего пользования СНТ.

Что касается долевой собственности, то, как видите, на сегодняшний день, закон не предусматривает возможности оформления земель общего пользования на таком праве. Но, если бы это было возможно, так ли это было бы привлекательно? Общая долевая собственность предполагает распоряжение этой собственностью с согласия других собственников (ст. 250 ГК РФ). Продавая свой участок, член СНТ должен будет получить согласие на продажу своей доли в общей долевой собственности на земли общего пользования. Даже при наличии двух-трех собственников это бывает трудной задачей, а при таком количестве – кто-то живет за границей, кого-то невозможно найти – может оказаться задачей невыполнимой. К тому же именно долевая собственность, по мнению экспертов, наиболее легкий путь к рейдерским захватам, т.к. легко можно убедить отдельных членов СНТ продать виртуальную долю за вполне реальные деньги путем, предположим, дарения, т.е. без согласия других собственников. Обратите внимание, доли в общей собственности были бы идеальными, потому что их нельзя выделить в натуре.

Подводя итог: Оформление земель общего пользования на СНТ – это требование законодательства. При этом земли принадлежат всем членам Товарищества в равных долях. Распоряжаться этими землями может только общее собрание. Ни председатель, ни правление не могут продать, заложить или распорядиться иным образом этими землями без решения общего собрания. Любой подлог (фальсифицированное решение собрания) – это уголовное преступление.

Если часть членов Товарищества настаивает, вопреки закону и практике регистрации, на долевой собственности, они должны будут оформлять долевую собственность как частные лица, без участия правления, представляющего СНТ как юридическое лицо.