

# Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества как собственники недвижимости

(новеллы Гражданского кодекса Российской Федерации)

---



**А.И. Бутовецкий**

заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы по земельным отношениям и строительству, кандидат юридических наук. Адрес: 103265, Российская Федерация, г. Москва, ул. Охотный ряд, 1. E-mail: ai.but@mail.ru

---



## Аннотация

Статья посвящена анализу положений Федерального закона от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которыми в Гражданский кодекс Российской Федерации введены нормы, предусматривающие возможность создания юридического лица в форме товарищества собственников недвижимости. Такое товарищество относится к числу некоммерческих корпоративных организаций, создаваемых собственниками недвижимости. В статье проанализированы определения товарищества собственников недвижимости и субъектный состав его членов. Особое внимание обращено на возможность создания товариществ собственников недвижимости в сфере садоводства, огородничества и дачного хозяйства. В частности, автор сделал акцент на том, что товарищества собственников недвижимости могут создаваться только собственниками земельных участков, а возможность создания такого юридического лица гражданами, обладающими земельными участками на иных правах, не предусматривается. В статье автор указывает на негативные последствия отнесения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ к числу товариществ собственников недвижимости, а также обосновывает причины невозможности реализации данных норм в ряде случаев. Существование изложенных в статье проблем подтверждаются результатами исследования исторического развития законодательства о ведении гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, действующими положениями земельного законодательства Российской Федерации, нормами Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», а также судебной практикой. В результате исследования и анализа законодательства советского периода, а также действующих федеральных законов сделан вывод, что изменения, внесенные в Гражданский кодекс Российской Федерации, не в полной мере учитывают интересы объединений садоводов, огородников и дачников. Результаты реформы законодательства о некоммерческих организациях не обеспечивают выполнения задач, изложенных в Концепции развития гражданского законодательства, подготовленной в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации».

---



## Ключевые слова

Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», некоммерческие организации, садоводство, огородничество, дачное строительство, собственность, недвижимость.

---

Библиографическое описание: Бутовецкий А.И. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества как собственники недвижимости (новеллы Гражданского кодекса Российской Федерации) // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2014. № 4. С. 90–100.

Садоводство, огородничество и дачное хозяйство имеют широкое распространение среди населения нашей страны и длительную историю развития в отечественном законодательстве. В России согласно официальным данным насчитывается более 80 тысяч садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, в пользовании которых находится более 1 млн гектаров земли. Общая численность садоводов, огородников и дачников составляет примерно половину всего населения России. Они производят почти половину плодов и ягод, около четверти овощей и пятую часть картофеля от общего объема продукции. Это означает, что правовая защита их интересов и правовое регулирование отношений, связанных с их деятельностью, поддержка коллективных и индивидуальных садоводов, огородников и дачников имеют большое экономическое, социальное и политическое значение и должны находиться в сфере повышенного внимания государства<sup>1</sup>.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим деятельность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан является Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Федеральный закон № 66-ФЗ).

В Концепции развития гражданского законодательства (далее — Концепция), подготовленной в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» отмечается, что в Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» можно обнаружить ничем не оправданные расхождения между общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), регламентирующими статус юридических лиц. Кроме того, указанный закон отличается низким юридико-техническим уровнем и потому неэффективен в своем практическом применении.

Следует напомнить, что в настоящее время Федеральный закон № 66-ФЗ предусматривает возможность создания таких некоммерческих организаций в форме некоммерческих товариществ, потребительских кооперативов и некоммерческих партнерств. При этом некоммерческое товарищество является наиболее распространенной организационно-правовой формой ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства<sup>2</sup>, но при этом как общая форма не охарактеризовано в законодательстве<sup>3</sup>.

Так, например, М.И. Палладина отмечает, что законодательно закрепленные три организационно-правовые формы ведения коллективного садоводства, огородничества и дачного хозяйства юридически являются несостоятельными по своей конструкции и

<sup>1</sup> Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и в Земельный кодекс Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> См.: Анисимов А.П., Васильчук Ю.В., Чикильдина А.Ю. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». М.: Российский бухгалтер, 2008. С. 37.

<sup>3</sup> См.: Комментарий к Федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» / под ред. А.А. Байтенова, Н.И. Кресникова. М., ООО «ТД «Издательство «Мир книги», 2006. С. 11.

практически надуманными<sup>4</sup>. Также высказывалось мнение, что такая организационно-правовая форма юридического лица, как садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, не обеспечивает обособление имущественной массы товарищества и включения ее в гражданский оборот, ограничение имущественного риска членов товарищества, оформление, осуществление и защиту коллективных интересов членов товарищества<sup>5</sup>. Это свидетельствует о том, что с положениями Концепции в данной части трудно не согласиться, поскольку к настоящему моменту законодательство, регулирующее правовое положение и деятельность садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан и их членов остро нуждается в систематизации и модернизации.

Данная задача может быть достигнута только путем принятия новых законодательных актов, которые должны быть направлены на комплексное решение проблем в данной сфере и пересматривать подходы к регулированию отдельных вопросов, связанных с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Современные условия развития общества и государства также требуют, чтобы такие законы не только решали существующие проблемы садоводов, огородников и дачников, но и стали основой развития и повышения правовой культуры граждан Российской Федерации при формировании отношений по совместному управлению недвижимостью.

На решение данной задачи направлен Федеральный закон от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 99-ФЗ), который вступил в силу с 1 сентября 2014 г. (за исключением отдельных положений). В указанном законе реализованы положения Концепции, которыми предусматривалась необходимость исчерпывающим образом урегулировать в ГК РФ гражданско-правовые конструкции форм некоммерческих организаций (порядок создания, структуру и полномочия органов, права и обязанности их членов или участников). Так, согласно новой редакции п. 3 ст. 50 ГК РФ некоммерческие организации могут создаваться только в организационно-правовых формах, предусмотренных данной нормой. Перечень организационно-правовых форм некоммерческих организаций является закрытым.

Одной из новых организационно-правовых форм корпоративных некоммерческих организаций является товарищество собственников недвижимости, которое в соответствии с п. 1 ст. 123<sup>12</sup> ГК РФ представляет собой добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Как видно из приведенного определения, товарищество собственников недвижимости может быть создано только собственниками недвижимости, в том числе собственниками дачных домов, садоводческих, огороднических и дачных земельных участков. При этом воз-

<sup>4</sup> См.: Палладина М.И. О юридических категориях и терминах в аграрном праве // Государство и право. 2000. № 7. С. 42–48.

<sup>5</sup> См.: Бутовецкий А.И. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан: перспективы развития // Хозяйство и право. 2010. № 2. С. 121–124.

возможность создания таких некоммерческих корпоративных организаций лицами, которые обладают земельными участками на иных правах, не предусматривается.

В соответствии с п. 6 ч. 8 ст. 3 Федерального закона № 99-ФЗ к созданным до дня вступления в силу данного федерального закона садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам применяются нормы о товариществах собственников недвижимости. Однако представляется, что далеко не все садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества смогут стать товариществами собственников недвижимости, поскольку Федеральный закон № 99-ФЗ не в полной мере учитывает исторические направления формирования земельных отношений, связанных с созданием таких товариществ, а также существующее правовое регулирование в данной сфере.

Садоводство и огородничество получили широкое распространение с принятием постановления Совета Министров СССР от 24 февраля 1949 г. № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих» и постановления Совета Министров РСФСР от 16 декабря 1955 г. № 1522 «О дальнейшем развитии садоводства и виноградарства рабочих и служащих». В 1956 г. был принят первый Типовой устав садоводческого товарищества<sup>6</sup>, п. 11 которого предусматривал закрепление за членами товарищества садовых земельных участков на праве пользования.

Аналогичное право на землю членов садоводческих товариществ предусматривалось и в Типовом уставе садоводческого товарищества<sup>7</sup>. При этом Земельный кодекс РСФСР от 1 июля 1970 г. в ст. 77 предусматривал, что земельные участки, предоставленные для коллективного садоводства, используются в соответствии с уставом садоводческого товарищества. Там же устанавливалось, что земельные участки для коллективного садоводства и огородничества предоставляются предприятиям, организациям и учреждениям в бессрочное пользование. Типовым уставом также было установлено, что выделение земельных участков членам садоводческих товариществ осуществлялось соответствующим предприятием или учреждением, которому предоставлялся земельный участок для создания товарищества, а правление этого товарищества производило оформление в члены товарищества (п. 12 Типового устава).

Дальнейшее развитие коллективного садоводства и огородничества, нашедшее свое отражение в типовых уставах садоводческого товарищества 1985 г.<sup>8</sup> и 1988 г.<sup>9</sup> сохранило подобный подход к предоставлению гражданам садовых земельных участков, заключающийся в том, что основным документом, подтверждающим факт предоставления земельного участка, являлся документ о членстве в товариществе.

Не многим отличался и процесс приобретения земельных участков членами дачно-строительных кооперативов. Деятельность дачно-строительных кооперативов регулировалась уставом, разработанным в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 20 марта 1958 г. «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации». В РСФСР Примерный устав дачно-строительного кооператива был утвержден

<sup>6</sup> Утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 15 октября 1956 г. № 678.

<sup>7</sup> Утв. постановлением Совета Министров РСФСР и Всесоюзного центрального совета профессиональных союзов от 18 марта 1966 г. № 261 «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР».

<sup>8</sup> Утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 11 ноября 1985 г. № 517 «Об утверждении типового устава садоводческого товарищества».

<sup>9</sup> Утв. постановлением Совета Министров РСФСР 31 марта 1988 г. № 112 «Об утверждении типового устава садоводческого товарищества».

постановлением Совета Министров РСФСР от 24 сентября 1958 г. № 1125 «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах». Дачно-строительный кооператив осуществлял эксплуатацию построенных дач на праве кооперативной собственности и на началах самокупаемости, без государственной дотации на земельном участке, предоставленном в бессрочное пользование. Землепользование пайщиков дачно-строительных кооперативов имело вторичный характер и являлось производным от права землепользования всего дачно-строительного кооператива в целом и от членства в дачно-строительных кооперативах. В ст. 1 циркуляра Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 22 декабря 1953 г. «О порядке пользования земельными участками в дачах ДСК» указывалось, что право пайщика на пользование как строением, так и обслуживающим его земельным участком основано на членстве в кооперативе.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РСФСР от 26 апреля 1991 г. № 1103-1 граждане получили право по своему выбору на получение в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду земельных участков для садоводства, огородничества и дачного строительства. Таким образом, исходя из ранее действовавшего законодательства, следует признать, что членами участвующих в настоящее время в гражданском обороте садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан могут являться граждане, обладающие садовыми, огородными и дачными земельными участками не только на праве собственности, но и на иных правах, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения.

В настоящее время государство не может не признавать наличия огромного количества садовых, огородных и дачных земельных участков, права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования которыми до настоящего времени не переоформлены на право собственности, а также земельных участков, которыми граждане пользуются на основании членства в объединениях садоводов, огородников и дачников.

Именно для решения проблем в вопросах переоформления этих прав был принят Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», получивший в народе название «закон о дачной амнистии». С принятием данного закона граждане, которым земельные участки, предназначенные для садоводства, огородничества и дачного строительства, были предоставлены до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, получили право зарегистрировать право собственности на них (п. 9<sup>1</sup> ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»). Кроме того, упрощенный порядок бесплатного предоставления садовых, огородных и дачных земельных участков предусматривается и в отношении граждан, которые являются членами садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, созданных до дня вступления в силу Федерального закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Согласно п. 4 ст. 28 данного закона 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 закона было организовано данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом этого 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.

Следует оговориться, что вышеописанные условия приобретения в собственность граждан садовых, огородных и дачных земельных участков не могут быть реализованы в случае, если имеется установленный федеральным законом запрет на предоставление земельных участков в частную собственность (п. 9<sup>1</sup> ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», п. 6 ст. 28 Федерального закона № 66-ФЗ).

Так, п. 4 ст. 27 ЗК РФ предусматриваются случаи отнесения земельных участков к числу ограниченных в обороте. Например, апелляционным определением Верховного Суда Республики Башкортостан от 10 апреля 2014 г. по делу № 33-5079/2014 был признан законным отказ органа местного самоуправления в предоставлении в собственность гражданину садового земельного участка (адрес: г. Уфа Орджоникидзевский район, Тимашевский поворот, СНТ «Свет») по причине того, что данный земельный участок находится в поясе зоны санитарной охраны объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а соответственно, является ограниченным в обороте и не может предоставляться в частную собственность (подп. 14 п. 5 ст. 27 ЗК РФ). Аналогичным образом по тем же основаниям Президиум Иркутского областного суда в постановлении от 16 января 2012 г. № 4г-1904/2011 отменил решение суда первой инстанции, которым был признан незаконным отказ органа местного самоуправления в предоставлении в собственность садового земельного участка, а также кассационное определение по данному делу, по причине того, что суды первой и кассационной инстанции не учли, что земельный участок, расположенный в границах садоводческого некоммерческого товарищества, находится в поясе зоны санитарной охраны объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Необходимо также обратить внимание, что с принятием Федерального закона № 66-ФЗ предоставление земельных участков вновь созданным объединениям садоводов, огородников и дачников осуществляется по правилам, предусмотренным п. 4 ст. 14 данного закона. В частности, одним из способов такого предоставления является первоначальное предоставление земельного участка в аренду садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в аренду с последующим предоставлением каждому члену объединения садовых, огородных или дачных земельных участков, образованных в соответствии с проектом организации и застройки территории объединения.

Так, например, Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 июля 2012 г. № ВАС-5309/12 было отказано в передаче в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации дела, постановлением от 13 марта 2012 г. № Ф03-5980/2011 по которому Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа обязал Департамент земельных отношений государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края рассмотреть по существу обращение дачного некоммерческого товарищества «Акация» о предоставлении в аренду сроком на 49 лет земельного участка для дачного строительства.

Таким образом, очевидно, что на современном этапе нельзя говорить о том, что все без исключения члены садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ стали собственниками своих участков. Это не позволяет создать таким гражданам новое юридическое лицо — товарищество собственников недвижимости либо считать товариществом собственников недвижимости созданное ими ранее садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество. Исходя из приведенных положений российского законодательства, а также из проанализированной судебной практики, можно сказать, что члены садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ могут не быть собственниками используемых ими земельных участков в случаях, если:

- ими не переоформлены права пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования на предоставленные до введения в действие ЗК РФ земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства;
- они не воспользовались правом на предоставление в собственность садовых, огородных или дачных земельных участков по правилам, предусмотренным п. 4 ст. 28 Федерального закона № 66-ФЗ, а используют земельные участки на основании факта членства в объединении и распределении этого земельного участка на основании проекта организации и застройки территории либо иного документа, в соответствии с которым осуществлено распределение земельного участка этому гражданину;
- садовые, огородные или дачные земельные участки не приобретены в собственность по причине того, что они являются ограниченными в обороте, например, находятся в зоне санитарной охраны объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- земельный участок в соответствии с п. 4 ст. 14 Федерального закона № 66-ФЗ первоначально предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому товариществу как юридическому лицу в аренду, а распределение и предоставление в собственность граждан садовых, огородных и дачных земельных участков не осуществлено по причине того, что документация по планировке территории не утверждена.

Представляется, что в свете принятия Федерального закона № 99-ФЗ у садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ, которые не могут считаться товариществами собственников недвижимости, не так много правовых механизмов, которыми они могут воспользоваться для преодоления обозначенной проблемы. Так, в частности, подп. 1 п. 3 ст. 50 ГК РФ предусматривает возможность ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства в форме садоводческих, огороднических и дачных потребительских кооперативов. Вместе с тем следует учитывать, что согласно п. 4 ст. 123<sup>12</sup> ГК РФ в потребительский кооператив может быть преобразовано только товарищество собственников недвижимости, к которым, как было показано выше, не могут относиться все без исключения садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества.

Кроме того, переход в организационно-правовую форму потребительского кооператива не в полной мере позволит обеспечить сохранение основных направлений деятельности садоводческого или огороднического товарищества, которое создается гражданами в целях реализации их прав на получение, владение, пользование и распоряжение садовыми, огородными или дачными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав (п. 1 ст. 4 Федерального закона № 66-ФЗ). В свою очередь, согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 8 декабря 1995 г. №

193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» огороднические и садоводческие потребительские кооперативы отнесены к числу сельскохозяйственных кооперативов, деятельность которых направлена на оказание комплекса услуг по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства. Это может не соответствовать первоначальным намерениям граждан при создании объединения в форме некоммерческого товарищества.

Еще более сомнительной в условиях принятия Федерального закона № 99-ФЗ представляется сохранение возможности ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства в форме некоммерческих партнерств, что предусматривается Федеральным законом № 66-ФЗ. Это объясняется тем, что Федеральный закон № 66-ФЗ, прежде всего, должен быть приведен в соответствие с ГК РФ (ч. 4 ст. 3 Федерального закона № 99-ФЗ). В свою очередь ГК РФ после внесения соответствующих изменений относит некоммерческие партнерства к числу ассоциаций (союзов) наряду с саморегулируемыми организациями, объединениями работодателей, профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленными, нотариальными и адвокатскими палатами, юридическая природа которых, очевидно, не соответствует целям создания и особенностям деятельности некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В п. 4 ст. 49 ГК РФ предусмотрено, что гражданско-правовое положение юридических лиц и порядок их участия в гражданском обороте (ст. 2) регулируются ГК РФ. Особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, видов и типов, а также юридических лиц, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах, определяются в соответствии с ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами. Применение п. 4 ст. 49 ГК РФ для целей сохранения «жизнеспособности» садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществ в том виде, в котором это урегулировано Федеральным законом № 66-ФЗ осложняется еще и тем, что само понятие «правовое положение» в законодательстве не определено.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона № 66-ФЗ указанный 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. Таким образом, законодатель при формулировании предмета регулирования Федерального закона № 66-ФЗ идет по пути исключения норм о создании, деятельности, реорганизации и ликвидации таких объединений, правах и обязанностях их членов из элементного состава и структуры понятия «правовое положение садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан».

Уточняя составляющие правового положения изучаемых объединений, ст. 6 Федерального закона № 66-ФЗ устанавливает, что товарищество, кооператив или партнерство 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, 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. Таким образом, п. 4 ст. 49 ГК РФ не позволяет ответить на все обозначенные проблемные вопросы, поскольку, учитывая, что садоводческие, огороднические и дач-



ные некоммерческие товарищества отнесены ГК РФ к товариществам собственников недвижимости, Федеральный закон № 66-ФЗ (исходя из содержания ст. 2 и 6) не может оперировать иными понятиями, определить субъектный состав лиц, которые могут создать товарищества собственников недвижимости, а также цели создания и деятельности таких объединений иначе, чем это сделано в ГК РФ.

Как отмечено в литературе, деятельность некоммерческих организаций связывается с развитием гражданского общества, в рамках которого его члены получают широкие возможности по реализации своих прав и интересов. Характеризующими их принципами традиционно признаются независимость от государства и, как следствие, отсутствие излишнего государственного вмешательства в вопросы их создания и деятельности, добровольность формирования, предоставление им максимальной самостоятельности и возможности действовать на основе начал самоуправления и координации<sup>10</sup>. Вместе с тем одной из главных задач государства является обеспечение надлежащего нормативно-правового регулирования вопросов жизни гражданского общества, в том числе деятельности некоммерческих организаций.

Представляется, что особо обратив внимание в Концепции на Федеральный закон № 66-ФЗ, законодатель, реформируя нормы ГК РФ, должен был предпринять шаги к решению проблем правового регулирования создания и деятельности садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Вместе с тем, как показывает изучение Федерального закона № 99-ФЗ, считать поставленную задачу выполненной не представляется возможным. Кроме того, отдельные положения нового закона существенно усложняют существование как ранее созданных, так и вновь создаваемых садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.



### Библиография

Анисимов А.П., Васильчук Ю.В., Чикильдина А.Ю. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». М.: Российский бухгалтер, 2008.

Бутовецкий А.И. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан: перспективы развития // Хозяйство и право. 2010. № 2. С. 121–124.

Комментарий к Федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» / под ред. А.А. Байтенова, Н.И. Кресникова. М.: ООО «ТД «Издательство «Мир книги», 2006. С. 11.

Палладина М.И. О юридических категориях и терминах в аграрном праве // Государство и право. 2000. № 7. С. 42–48.

Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и в Земельный кодекс Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Сойфер Т.В. Деятельность некоммерческих организаций: реалии и перспективы // Современное право. 2011. № 8. С. 68–72.

---

<sup>10</sup> См.: Сойфер Т.В. Деятельность некоммерческих организаций: реалии и перспективы // Современное право. 2011. № 8. С. 68–72.

## Gardening, Vegetable Gardening and Horticultural Non-Profit Associations as Proprietors of Real Estate (Amendments to the Civil Code of the Russian Federation)



**Alexey I. Butovetskiy**

Deputy Head of the State Duma Committee Administration on Land Relations and Construction, Candidate of Juridical Sciences. Address: 1 Okhotniy Ryad Str., Moscow, 103265, Russian Federation. E-mail: butovetckiy@duma.gov.ru



### Abstract

The article is devoted to the analysis of the Federal Law of May 5, 2014 no 99 FZ “On Amendments to the first part of Chapter 4 of the Russian Federation Civil Code and the Invalidation of certain provisions of the Russian Federation legislative acts”, which introduces to RF Civil Code the norms providing for a possibility enabling to form a legal entity as a partnership of landowners. Such a partnership relates to non commercial corporate organizations established landowners. The paper examines the definitions of the partnership of landowners and the subject status of its members. A special attention is drawn to forming partnership of landowners as to gardening, vegetable gardening and cottage economy. The author focuses in particular on the fact that the partnerships of real estate ownership may be set up only by the owners of land plots but the possibility to establish such a legal entity by the citizens owning land plots due to other rights is not provided. The author shows negative consequences of relating gardening, vegetable gardening and cottage economy and similar non commercial partnerships to the partnerships of real estate owners and justifies the reasons for invariability as to implementing these norms in some cases. The problems revealed are supported with the research of the historical development of the legislation on gardening, vegetable gardening and cottage economy under the applicable provisions of the RF land code, the law of April 15 1998 no 66 FZ On Gardening and Cottage noncommercial Associations of Citizens and judicial practice. The research and examination of the Soviet legislation and applicable federal laws allowed making the conclusion that the alterations to RF Civil Code do not cover all the needs of the associations integrating garden and cottage owners. The results of the reform of the legislation on non-commercial organizations do not ensure the implementation of the objects specified in the Conception of civil legislation prepared under RF President’s decree of July 18, 2008 no 1108 On Improving RF Civil Code.



### Keywords

Civil Code of the Russian Federation, law of April 15 1998 no 66-FZ On Gardening and Cottage Non-commercial Associations of Citizens Non-Profit Associations, Gardening, Vegetable Gardening, Cottage Economy, Property, Real Estate.

Citation: Butovetskiy A. Gardening, Vegetable Gardening and Horticultural Non-Profit Associations as Proprietors of Real Estate (Amendments to the Civil Code of the Russian Federation). *Pravo. Zhurnal Vysshey shkoly ekonomiki*, no 4, pp. 90–100. (in Russian)



### References

- Anisimov A.P., Vasil’chuk Yu.V., Chikil’dina A.Yu. (2008) Postateynny kommentariy k Federal’nomu zakonu «O sadovodcheskikh, ogorodnicheskikh i dachnykh nekommercheskikh ob’edineniyakh grazhdan» [Commentaries to the Federal Law On Gardening, noncommercial]. Moscow, *Rossiyskiy Bukhgalter*, 112 p.
- Butovetskiy A.I. (2010) Sadovodcheskie, ogorodnicheskie i dachnye nekommercheskie ob’edineniya grazhdan: perspektivy razvitiya [Gardening Perspectives of Development]. *Khozyaystvo i Pravo*, no 2. pp. 121–124.
- Baytenov A.A., Kresnikov N.I. (Eds.) (2006) *Kommentariy k Federal’nomu zakonu «O sadovodcheskikh, ogorodnicheskikh i dachnykh nekommercheskikh ob’edineniyakh grazhdan»* [Commentaries to the Federal Law on Gardening and Cottage noncommercial Associations of Citizens]. Moscow, OOO «TD «Izdatel’stvo «Mir knigi», 132 p.

Palladina M.I. (2000) O yuridicheskikh kategoriyakh i terminakh v agrarnom prave [On Legal Categories and Terms in Agricultural Law]. *Gosudarstvo i Pravo*, no 7. pp. 42–48.

*Poyasnitel'naya zapiska k proektu Federal'nogo zakona «O vnesenii izmeneniy v Federal'nyy zakon «O sadovodcheskikh, ogorodnicheskikh i dachnykh nekommercheskikh ob"edineniy grazhdan» i v Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii»* [Notes to the Bill of the Federal Law On Amending the Federal Law On Gardening and Cottage Noncommercial Associations of Citizens to RF Land Code ], SPS «Konsul'tant plyus».

Soyfer T.V. (2011) Deyatel'nost' nekommercheskikh organizatsiy: realii i perspektivy [Activity of Non-commercial Organisations: Current situation and Perspectives]. *Sovremennoe Pravo*, no 8, pp. 68–72.