

Назрел переход от СНТ к ТСН

Федеральный закон от 05.05.2014 года № 99-ФЗ, вступивший в силу с 1 сентября 2014 года, внес изменения в главу четвертую «Юридические лица» части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. С 1 сентября 2014 года такой организационно-правовой формы, как СНТ, для вновь создаваемых садоводческих некоммерческих объединений граждан нет. Новые объединения получают статус товариществ собственников недвижимости ТСН.

Согласно пункту 7 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 года № 99-ФЗ учредительные документы, а также наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу указанного Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц. Изменение наименования юридического лица в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование.

Учредительные документы таких юридических лиц до приведения их в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации действуют в части, не противоречащей указанным нормам.

Иными словами, учредительные документы СНТ, созданных до дня вступления в силу Федерального закона от 05.05.2014 года № 99-ФЗ, подлежат приведению в соответствие с новыми нормами ГК РФ (в редакции указанного выше Закона) при первом внесении изменений в учредительные документы данных юридических лиц.

Каких-либо предельных сроков для внесения изменений законодательством не установлено.

В пункте 8 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 года № 99-ФЗ указано, что со дня вступления в силу данного Закона к созданным до дня его вступления в силу садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам применяются нормы главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 05.05.2014 года № 99-ФЗ) о товариществах собственников недвижимости (статьи 123.12–123.14 ГК РФ).

Чем отличается СНТ от ТСН?

Согласно пункту 2 статьи 123.13 (Имущество товарищества собственников недвижимости) ГК РФ объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности. Это одно из отличий ТСН от СНТ. В силу статьи 4 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в СНТ имущество общего пользования может являться собственностью товарищества как юридического лица, либо совместной собственностью членов СНТ, если было приобретено за счет целевых взносов. После внесения изменений в ГК РФ, которые вступили в силу после принятия Федерального закона от 05.05.2014 года № 99-ФЗ, объекты общего пользования в товариществах собственников недвижимости принадлежат членам ТСН на праве общей долевой собственности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 123.13 ГК РФ доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе собственника земельного участка – члена такого некоммерческого товарищества следует судьбе права собственности на указанный земельный участок. Ранее в соответствии с пунктом 1 статьи 19 (Права и обязанности члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения) Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ у члена СНТ было право 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.

После вступления в силу Федерального закона от 05.05.2014 года № 99 ФЗ мы видим, что законодатель прописал в законе отчуждение доли в праве на общее имущество одновременно с отчуждением земельного участка.

Теперь при отчуждении земельного участка член товарищества не может оставить себе право на долю в общем имуществе. Право собственности на данную долю переходит к покупателю земельного участка одновременно с переходом права собственности на сам участок.

Также некоторые изменения коснулись и досрочного прекращения полномочий постоянно действующих органов товарищества. В статье 123.14 (Особенности управления в товариществе собственников недвижимости) ГК РФ указано, что по решению высшего органа товарищества собственников недвижимости (общего собрания членов) полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ в принципе не предусматривал досрочного прекращения полномочий постоянно действующих органов товарищества (правления и председателя) по таким основаниям.